DER VERSAGUNGSGRUND DER "UNGESUNDEN VERTEILUNG DES GRUND UND BODENS" NACH § 9 Abs. 1 Ziff. 1 DES GESETZES ÜBER MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER AGRARSTRUKTUR UND ZUR SICHERUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE (GRUNDSTÜCKSVERKEHRSGESETZ) VOM 28. JULI 1961

Gerhard Schäfer

1969

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547603_0091

DER VERSAGUNGSGRUND DER "UNGESUNDEN VERTEILUNG DES GRUND UND BODENS" NACH § 9 Abs. I Ziff. 1 DES GESETZES ÜBER MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER AGRARSTRUKTUR UND ZUR SICHERUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE (GRUNDSTÜCKSVERKEHRSGESETZ) VOM 28. JULI 1961

Inaugural - Dissertation
zur Erlangung der Doktorwürde einer
Hohen Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
(Rechtswissenschaftliche Abteilung)
der Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

vorgelegt von

Gerhard Schäfer

aus Stuttgart

1969

DISSERTATIONSDRUCK -SCHÖN- München 23 · Belgradstraße 11

Dekan:	Professor Dr. Karl Peters
1. Berichterstatter:	Professor Dr. Fritz Baur
2. Berichterstatter:	Professor Dr. Robert Scheyhing

UNIV.
LEIDEN
BIBL.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	VI
Literaturverzeichnis	IX
1. Kapitel	1
A. Einleitung	1
B. Überblick über die Vorschriften des 1. Abschnitts des Grundstücksverkehrsgesetzes	5
2. Kapitel	
Die Genehmigung nach § 2 als Verwaltungsakt	7
A. Die Rechtsnatur der Genehmigung	7
B. Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung als unbestimmter Rechtsbegriff	7
C. Handlungsermessen der Genehmigungsbehörde	8
1. Bei Fehlen der tatbestandlichen Voraussetzungen des Versagungsgrundes	8
2. Bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des Versagungsgrundes	8
3. Kapitel	
Der Versagungstatbestand der ungesunden Bodenverteilung	14
A. Die Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte	14
I. Grundsatz - Die bevorrechtigten Erwerbsinteressenten - Kapitalanlage -	14
1. Der Erwerb durch hauptberufliche Landwirte	16
2. Der Erwerb durch nebenberufliche Landwirte	19
3. Der Erwerb durch Nichtlandwirte	20
II. Die erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirte als Erwerbskonkurrenten	26
III. Den erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirten gleichgestellte Erwerbskonkurrenten	29
1. Das gemeinnützige Siedlungsunternehmen	29
2. Die Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren	31
3. Der Forstfiskus	31
4. Wer Bauer werden will	32
IV. Nichtlandwirte als Erwerbskonkurrenten untereinander	32
V. Besonderheiten beim Erwerb von Wald	33

B. Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zu § 9 Abs. I Ziff. 1 34
I. Grundsätzliches 34
II. Die Entscheidungen im einzelnen 36
C. Die Rechtslage nach den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts 39
I. Die Auslegung des Versagungstatbestandes der ungesunden Bodenverteilung durch das Bundesverfassungsgericht 39
1. Der Regeltatbestand 39
a) Die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur 39
b) Der Regeltatbestand in der Praxis 42
2. Der Ausnahmetatbestand 44
a) Die allgemeine Zielsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes 45
b) Die in den einzelnen Vorschriften zum Ausdruck kommenden Grundgedanken 46
c) Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zum Ausnahmetatbestand 48
II. Der Ausnahmetatbestand und die seitherige Rechtsprechung der Gerichte zum Versagungstatbestand der ungesunden Bodenverteilung 49
1. Das Bundesverfassungsgericht hat lediglich über den Versagungsgrund der Kapitalanlage endgültig entschieden 49
2. Die seitherige Rechtsprechung der Gerichte 49
a) Der Bundesgerichtshof 49
b) Andere Gerichte 50
3. Läßt sich das von der Rechtsprechung in Auslegung des § 9 Abs. I Ziff. 1 entwickelte System aufrechterhalten? 52
a) Gesunde Bodenverteilung - gute Agrarstruktur 53
b) Keine einheitliche und klare Vorstellung von einer guten Agrarstruktur 60
c) Die Folgen hieraus für die Auslegung des Ausnahmetatbestandes 62
aa) Gebiete, in denen die Zukunft der Landwirtschaft zweifelhaft ist 62
bb) Gebiete, in denen es auch in Zukunft Landwirtschaft geben wird 63

A. Landwirte als Erwerbskonkurrenten 63
B. Der Erwerb durch Nichtlandwirte
- nachteilige Auswirkungen auf die
Agrarstruktur 64
C. Der Großgrundbesitz 69
D. Den erwerbswilligen Landwirten
gleichgestellte Erwerber 69
I. Das Gemeinnützige Siedlungs-
unternehmen 69
II. Die Teilnehmergemeinschaft
im Flurbereinigungsverfahren 71
III. Forstfiskus 71
IV. Wer Bauer werden will 71
E. Besonderheiten beim Erwerb von Wald 73
I. Arrondierte Betriebe oder
Waldgüter 73
II. Forstfiskus und Nichtlandwirt 73
III. Nichtlandwirt als alleiniger
Erwerbswilliger - Auflage? - 73
IV. Landwirte und Forstwirte als
Erwerbskonkurrenten beim Erwerb
durch Nichtlandwirte oder
Nichtforstwirte 74

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AZ.	Aktenzeichen
BB	Der Betriebsberater, Heidelberg
BBauG	Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 BGBl. I 341
Bericht Walter	Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz) Drucksache 2635 des Deutschen Bundestags, dritte Wahlperiode
Betrieb	Der Betrieb, Wochenschrift für Betriebswirtschaft, Steuerrecht, Wirtschaftsrecht, Arbeitsrecht, Düsseldorf
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 RGBl. S. 195
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts herausgegeben von den Mitgliedern des Bundesverfassungsgerichts Tübingen 1952 ff.
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
Deutsche Bauernzeitung	Deutsche Bauernzeitung, Köln und Hannover
EWG-Anpassungsgesetz	Gesetz zur Förderung der Anpassung der landwirtschaftlichen Erzeugung an den Markt und zur Förderung der Vermarktung vom 2. August 1966, Ges. Bl. S. 144, des Landes Baden-Württemberg
EWG-Vertrag	Vertrag zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft, BGBl. 1957 II S. 766
ff.	folgende (Seiten)
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 BGBl. I 591

Ges.	Gesetz
GesBl.	Gesetzblatt
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 BGBl. S. 1
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt (Bayern 1961)
JZ	Juristenzeitung Tübingen 1951 ff.
KRG	Kontrollratsgesetz
LM	Lindenmaier-Möhring Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofes München und Berlin
LwVG	Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 BGBl. I 667
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht, Hamburg 1947 ff. zitiert nach Jahrgang und Seite
Mil. Reg. VO	Militärregierungsverordnung
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege 1947 ff.
NJW	Neue Juristische Wochenschrift München und Berlin 1947 ff.
OLG	Oberlandesgericht
Orientierungsprogramm	Die Landwirtschaft in Baden-Württemberg Orientierungsprogramm Grundlagen der Anpassung, Entwicklungsziele Herausgegeben vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Weinbau und Forsten, Stuttgart 1966
RdL	Recht der Landwirtschaft, Stollhamm 1950 ff. zitiert nach Jahrgang und Seite
Rdn.	Randnummer
Rechtspfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
Regbl.	Regierungsblatt
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RSG	Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 mit Änderungen BGBl. III Nr. 2331-1
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (1837 ff.)
Staatsanzeiger	Staatsanzeiger für Baden-Württemberg, Stuttgart
VO	Verordnung
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung vom 21. Januar 1960 BGBl. I 17 BGBl. III Nr. 340-1

Württ. Wochenblatt	Württembergisches Wochenblatt für Landwirtschaft, Stuttgart
Ziff.	Ziffer

LITERATURVERZEICHNIS
(nur Bücher)

Agrarpolitische Informationen	Agrarpolitische Informationen herausgegeben vom Bauernverband Württemberg-Baden e. V.
Agrarstruktur und Grundstücksverkehr	Agrarstruktur und Grundstücksverkehr Schriftenreihe für bäuerliche Sozialfragen Veröffentlichungen der agrarsozialen Gesellschaft e. V. Heft 22 Göttingen 1957
Bachof Rechtsprechung	Otto Bachof Verfassungsrecht, Verwaltungsrecht, Verfahrensrecht in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Tübingen 1963
Bachof Vornahmeklage	Otto Bachof Die Klage auf Vornahme einer Amtshandlung Tübingen 1951
Barnstedt	Fritz Barnstedt Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen Kommentar 2. Auflage Münster in Westfalen 1968
Baur	Fritz Baur Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken Kommentar Schwenningen 1949
Baur LB des SR	Fritz Baur Lehrbuch des Sachenrechts 4. Auflage München 1968

Bodenordnung	Bodenordnung Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen Veröffentlichungen der agrarsozialen Gesellschaft e. V. Heft 34 Göttingen 1961
Brockhaus Enzyklopädie	Brockhaus Enzyklopädie Das Lexikon des 20. Jahrhunderts Wiesbaden 1966 ff.
Brügelmann	Brügelmann-Förster-Grauvogel Kommentar zum Bundesbaugesetz Stuttgart 1960 ff.
Dietze	Constantin von Dietze Grundzüge der Agrarpolitik Hamburg und Berlin 1967
Ehrenforth	Werner Ehrenforth Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz Kommentar Köln 1965
Eyermann-Fröhler	Erich Eyermann und Ludwig Fröhler Verwaltungsgerichtsordnung Kommentar 4. Auflage München und Berlin 1965
Forsthoff	Ernst Forsthoff Lehrbuch des Verwaltungsrechts 1. Band Allgemeiner Teil 8. Auflage München und Berlin 1961
v. Hausen - v.d. Heide	Heinz v. Hausen und Hans Jürgen v. d. Heide Bundesbaugesetz Kommentar 1. Auflage 1962
Haegele	Karl Haegele Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr 2. Auflage Baden-Baden 1962

Heitzer-Oestreicher	Sebastian Heitzer und Ernst Oestreicher Bundesbaugesetz Kommentar 3. Auflage Berlin 1968
Herminghausen	Paul Herminghausen Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz München und Berlin 1963
Kroeschell	Karl Kroeschell Landwirtschaftsrecht Berlin, Bonn, München 1963
Lange	Rudolf Lange Grundstücksverkehrsgesetz Kommentar 2. Auflage 1964
Mangoldt-Klein	von Mangoldt Hermann Das Bonner Grundgesetz Kommentar 2. Auflage von Friedrich Klein
Maunz-Dürig	Theodor Maunz und Günter Dürig Grundgesetz Kommentar München und Berlin 1959 ff.
Schriftenreihe Nr. 34	Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen Veröffentlichungen der agrarsozialen Gesellschaft e. V. in Göttingen 1961 Heft 34
Pikalo-Bendel	Alfred Pikalo und Bernold Bendel Grundstücksverkehrsgesetz Kommentar Berlin 1963
Pritsch	Erich Pritsch Das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen Kommentar Berlin und Frankfurt 1955

Redeker - von Oertzen	Konrad Redeker und Hans Jürgen von Oertzen Verwaltungsgerichtsordnung Kommentar 2. Auflage Stuttgart 1965
Schunck-De Clerck	Egon Schunck und Hans de Clerck Verwaltungsgerichtsordnung Kommentar 2. Auflage 1962
Treutlein-Crusius	Gerhard Treutlein und Peter Crusius Grundstücksverkehrsgesetz Kommentar Berlin 1963
Turegg-Kraus	Kurt Egon von Turegg Lehrbuch des Verwaltungsrechts 4. Auflage von Erwin Kraus Berlin 1962
Vorwerk-v. Spreckelsen	Joachim Vorwerk und Heinrich v. Spreckelsen Grundstücksverkehrsgesetz Kommentar München, Basel, Wien 1963
Westermann	Harry Westermann Lehrbuch des Sachenrechts 3. Auflage Karlsruhe 1956
Wöhrmann	Otto Wöhrmann Das Grundstücksverkehrsgesetz Kommentar Stollhamm 1963
Wolff	Hans J. Wolff Verwaltungsrecht I. Ein Studienbuch 6. Auflage München und Berlin 1965

Wolff LB des SR	Enneccerus-Kipp-Wolff Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts Dritter Band Das Sachenrecht von Martin Wolff 8. Bearbeitung Marburg 1929
Wolff-Raiser	Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts begründet von Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp und Martin Wolff 10. Bearbeitung von Martin Wolff und Ludwig Raiser Tübingen 1957

1. KAPITEL

A. EINLEITUNG

Im Jahre 1966 hat die südwestdeutsche Presse [1] in umfangreichen Artikeln über einen Rechtsstreit berichtet, der von den Beteiligten mit erheblichem Einsatz an Prestige geführt wurde. Das Landwirtschaftsamt Leutkirch hatte dem Fürsten Georg von Waldburg-Zeil die Genehmigung zum Zuerwerb einiger Waldgrundstücke mit der Begründung versagt, es handle sich um eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 [2], weil andere hauptberufliche Landwirte am Erwerb dieser Waldgrundstücke ebenfalls interessiert seien. Das Oberlandesgericht Stuttgart hat die Auffassung des Landwirtschaftsamtes bestätigt [3]. Der Bundesgerichtshof hat auf die Rechtsbeschwerde des Fürsten die Entscheidung des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen [4], das dann schließlich die Sache durch Beschluß vom 23.10.1967 [5] zugunsten des Fürsten entschieden hat.

Der Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt seit der Zeit des ersten Weltkrieges aus sich wandelnden Gründen und in welchselndem Umfang hoheitlichen Beschränkungen.

Während noch der liberale Gesetzgeber des bürgerlichen Gesetzbuches in § 903 von der völlig freien Verfügungsbefugnis [6] des Eigentümers ausging, forderte die Not des ersten Weltkrieges Maßnahmen zur Verhinderung der Zerschlagung landwirtschaftlicher Betriebe, die zunächst von militärischen Stellen [7] in einzelnen Landern des deutschen Reiches [8] angeordnet wurden. Ein wirklicher Erfolg blieb diesen Maßnahmen aber versagt [9].

---

1) vgl. Stuttgarter Zeitung v. 12.8.1966 S. 26
2) BGBl. I 1091, berichtigt 1652 und 2000
3) Beschl. v. 29.11.65; AZ 10 WLw 4/65
4) Beschl. v. 7. Juli 1966, RdL 1966, 233 = BB 66, 1042 = Betrieb 66, 1472 = MDR 66, 828
5) AZ 10 WLw 45/66
6) Kröschel in "Bodenordnung" Heft 34 S. 43; Ursprünglich stand "Willkür" statt "Belieben" in § 903 BGB
7) Pikalo-Bendel S. 1; Baur S. 8
8) Pikalo-Bendel S. 1: Bayern, Württemberg und Provinzen Schleswig-Holstein, Sachsen und Brandenburg
9) Baur a. a. O.

Der Zusammenbruch der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln im sogenannten "Kohlrübenwinter" 1916/1917 [1] und das immer stärker werdende Bestreben vermögender Kreise, ihr Geld als Vorsorge gegen die erwartete Geldentwertung in landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken anzulegen [2], zwangen zu einer einheitlichen Regelung. So folgte diesen landesrechtlichen Gesetzen gegen die "Güterzertrümmerung" die Bundesratsbekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundstücksverkehrsbekanntmachung) vom 15.3.1918 [3], die die Veräußerung oder Nutzungsüberlassung, insbesondere Verpachtung, von Grundstücken von über 5 ha Größe genehmigungspflichtig machte. Die Genehmigung wurde von einer staatlichen Verwaltungsbehörde ausgesprochen. Die Versagungsgründe waren genau umschrieben; an ihrer Spitze stand "die Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung zum Schaden der Volksernährung" in § 3 [4]. Die vorläufige Natur dieser gesetzlichen Regelung ergibt sich daraus, daß sie auf einer Ermächtigung des Bundesrats zu wirtschaftlichen Maßnahmen während des Krieges beruhte [5].

Dennoch blieb die Grundstücksverkehrsbekanntmachung auch nach der Machtübernahme durch den Nationalsozialismus in Kraft, da sie dessen Autarkiebestrebungen entgegenkam [6]. Im Jahre 1937 wurde sie abgeändert und neu gefaßt [7]. Die Freigrenze wurde auf 2 ha - in manchen Ländern auf 1/2 ha - herabgesetzt [8], die Veräußerungen zwischen Verwandten und damit jede Erbauseinandersetzung wurde genehmigungsbedürftig [9]. Auch wurde erstmals die sogenannte Bietgenehmigung, also das Erfordernis einer Genehmigung für die Ab-

---

1) Vorwerk - v. Spreckelsen S. 1; Baur S. 8

2) Dietze S. 52

3) RGBl 123

4) vgl. Goppel in seiner Stellungnahme als bayerischer Ministerpräsident gegenüber dem Bundesverfassungsgericht in der Verfassungsbeschwerdesache König; Az. des Bundesverfassungsgerichts: 1 BvR 242/65 vom 5. Januar 1966 S. 12; Baur S. 8; Wolff, LB des SR § 61 Abs. I Ziff. 4

5) Ges. vom 4. August 1914, RGBl 327; § 3 lautet: Der Bundesrat wird ermächtigt, während der Zeit des Krieges diejenigen gesetzlichen Maßnahmen anzuordnen, welche sich zur Abhilfe wirtschaftlicher Schädigungen als notwendig erweisen

6) Baur S. 8

7) Bekanntmachung vom 26. Januar 1937 RGBl I 35

8) §§ 1, 12; vgl. Baur S. 8

9) § 2

gabe eines Gebots in der Zwangsversteigerung eingeführt. Vor der Entscheidung über die Genehmigung mußte der zuständige Kreisbauernführer gehört werden. Die Versagungsgründe wurden von einer Generalklausel angeführt, wonach jedes entgegenstehende erhebliche öffentliche Interesse die Versagung rechtfertigen konnte [1].

Hauptzweck der nationalsozialistischen Bodenlenkung war neben dem Gedanken der Autarkie vor allem auch die Verwirklichung der nationalsozialistischen Blut- und Bodenideen [2].

Das Schlagwort vom "Bauernland in Bauernhand" wurde geboren. In der amtlichen Begründung war dann auch von der Notwendigkeit der Verhinderung "einer schädlichen Veränderung der Struktur des Grundbesitzes" die Rede [3].

Erst durch das Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 20. Februar 1947 [4] über die "Aufhebung der Erbhofgesetze und Einführung neuer Bestimmungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke" wurde die Grundstücksverkehrsbekanntmachung aufgehoben. Die Sicherung der Volksernährung war entsprechend der wirtschaftlichen Lage der Nachkriegszeit die Zielsetzung dieses Kontrollratsgesetzes. Die Auflassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks oder die Bestellung eines Nießbrauchs an einem solchen Grundstück waren ebenso wie der schuldrechtliche Vertrag hierüber ohne Genehmigung nichtig [5]. Zum Erwerb eines solchen Grundstücks in der Zwangsversteigerung bedurfte es einer Bietgenehmigung [6].

Die Genehmigung war zu versagen,

" a) wenn durch die Ausführung des Rechtsgeschäftes die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks zum Schaden der Volksernährung gefährdet erscheint;

b) wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht;

c) wenn das Rechtsgeschäft gegen einen von dem zuständigen Zonenbefehlshaber gemäß Art. XI dieses Gesetzes erlassene Vorschrift verstößt. "

---

1) § 5 Abs. I
2) Pikalo-Bendel S. 3
3) vgl. Goppel a.a.O. S. 13
4) KRG Nr. 45 Amtsblatt des Kontrollrats 1947, 80, abgedruckt bei Baur S. 125
5) Artikel IV Abs. I
6) Artikel IV Abs. III

Diese nach Buchstaben c) zu erlassenden Zonenvorschriften sind nicht einheitlich ergangen, so daß eine erhebliche Rechtszersplitterung in Deutschland eintrat. Zum Teil wurde in diesen Durchführungsbestimmungen der Versagungsgrund des entgegenstehenden öffentlichen Interesses aus der Grundstücksverkehrsbekanntmachung in der Fassung vom 26. Januar 1937 wieder aufgenommen [1].

Wegen der Einzelheiten der damaligen Regelungen wird auf den Kommentar von Baur verwiesen, wo sämtliche Vorschriften abgedruckt sind.

Stand bei allen diesen Regelungen die Sicherung der Volksernährung (nach den beiden Weltkriegen) oder aber das nationalsozialistische Autarkiestreben (im "Dritten Reich") als Ziel der Gesetze im Vordergrund, so darf nicht übersehen werden, daß agrarstrukturelle Gesichtspunkte zum Teil in anderen Gesetzen berücksichtigt waren. So wurde beispielsweise die Grundstücksteilung nach einer Zusammenlegung durch Art. 51 des württ. Feldbereinigungsgesetzes in der Fassung vom 26. Januar 1931 [2] in Verbindung mit § 82 der Vollzugsordnung vom 29. Mai 1933 [3] unter gewissen Voraussetzungen verboten.

Noch beim Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 [4] war die Sicherung der Volksernährung eine der maßgeblichen Ziele des Gesetzgebers. Dies zeigt sich an § 5 des Gesetzes, wo die Gefährdung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstücks an die Spitze der Beanstandungsgründe gestellt war [5]. Neben der Beseitigung der Rechtszersplitterung war es das wesentliche Ziel des Gesetzgebers, mit dem Grundstücksverkehrsgesetz "die gesetzlichen Grundlagen einerseits zur Verbesserung der Agrarstruktur und andererseits zur Sicherung der agrarstrukturellen Maßnahmen zu schaffen, die aufgrund der bisher erlassenen Gesetze durchgeführt oder eingeleitet worden sind." [6]

Die Vorstellungen des Gesetzgebers von der anzustrebenden Agrarstruktur ergeben sich zunächst aus dem Beschluß des deutschen Bundestages vom 12. März

---

1) Baur S. 47
2) Regbl 21
3) Regbl 197
4) BGBl I 343, ber. 398
5) vgl. Goppel S. 13
6) Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz) Drucksache 2635 des Deutschen Bundestags, dritte Wahlperiode ("Bericht Walter")

1954 "betr. Reorganisation des Agrarrechts und der Agrarwirtschaft" [1]. Danach ging es dem Gesetzgeber im besonderen darum, "lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe geschlossen zu erhalten, die durch die Flurbereinigung verbesserte Besitzordnung zu sichern und ausbaufähige landwirtschaftliche Klein- und Grenzbetriebe zu Ackernahrungen aufzustocken". Nicht zuletzt bedürften auch weiterhin die Bemühungen um die Ansiedlung der vertriebenen und geflüchteten Landwirte der Förderung [2].

Um dieses Ziel zu erreichen, beschränkt das Grundstücksverkehrsgesetz in seinem ersten Abschnitt [3] die rechtsgeschaftliche Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke; sein zweiter Abschnitt [4] regelt die gerichtliche Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebs an einen von mehreren Erben und enthält insoweit eine besondere, den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches vorgehende, Art der Erbauseinandersetzung, die den sachlichen Gegebenheiten landwirtschaftlicher Betriebe in besonderer Weise gerecht werden soll [5].

B. ÜBERBLICK ÜBER DIE VORSCHRIFTEN DES 1. ABSCHNITTS

Nach §§ 1 Abs. I, 2 Abs. I und II bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks (und einige im einzelnen aufgezählte weitere Rechtsgeschafte) sowie der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung.
Eine Begriffsbestimmung der "Landwirtschaft" enthält § 1 Abs. II.

Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die nach Landesrecht zuständige Genehmigungsbehörde (§ 3 Abs. I), dies ist zum Beispiel in Baden-Württemberg das Landwirtschaftsamt [6], in Bayern die Kreisverwaltungsbehörde [7].

---

1) Drucksache 251
2) vgl. auch "Bericht Walter" I.
3) §§ 1 - 12; die §§ des Grundstücksverkehrsgesetzes sind in dieser Arbeit ohne Angabe des Gesetzes zitiert
4) §§ 13 - 17
5) Pikalo - Bendel S. 680
6) VO vom 13. Februar 1962 GesBl S. 6
7) Ges. vom 21. Dezember 1961 GVBl 259. Weitere Nachweise bei Pikalo-Bendel S. 369

Eine Reihe von Geschäften bedarf nach § 4 keiner Genehmigung. Dazu gehören zum Beispiel die Geschäfte, an denen der Bund oder ein Land als Vertragsteil beteiligt ist (§ 4 Ziff. 1).

Bei einer sachlich eng umrissenen Reihe weiterer Fälle muß die Genehmigung nach § 8 erteilt werden.

Bei den übrigen Fällen "darf" nach § 9 Abs. I die Genehmigung nur versagt oder durch Auflagen (§ 10) oder Bedingungen (§ 11) eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt daß

" 1. die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten oder

2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder

3. der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. "

Nach Absatz II liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens "in der Regel" dann vor, "wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. "

2. KAPITEL

DIE GENEHMIGUNG NACH § 2 ALS VERWALTUNGSAKT

A. DIE RECHTSNATUR DER GENEHMIGUNG

Ihrer Rechtsnatur nach ist die Genehmigung nach § 2 Abs. I (und deren Versagung) ein Verwaltungsakt [1], für dessen Anfechtung nach gesetzlicher Regelung [2] allerdings nicht die Verwaltungsgerichtsbarkeit, sondern die ordentliche Gerichtsbarkeit zuständig ist.

B. DER VERSAGUNGSGRUND DER UNGESUNDEN BODENVERTEILUNG ALS UNBESTIMMTER RECHTSBEGRIFF

Der Versagungsgrund der "ungesunden Verteilung von Grund und Boden" nach § 9 Abs. I Ziff. 1 stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff [3] dar.

Seine Auslegung durch die Verwaltungsbehörde unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Nachprüfung [4]. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für die Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffes auf einen konkreten Sachverhalt. Dabei wird allerdings der Genehmigungsbehörde mit der neueren Verwaltungsrechtslehre ein sog. "Beurteilungsspielraum" einzuräumen sein [5] mit der Folge, daß die Subsumtion der Behörde - also hier die Prüfung der Frage, ob im Einzelfall eine "ungesunde Verteilung des Grund und Bodens" anzunehmen ist - nicht bis ins letzte gerichtlich überprüfbar ist. Auf diese Frage sind die Landwirtschafts-

---

1) Westermann § 7 Abs. II Ziff. 2

2) § 40 Abs. I Ziff. 1 VwGO; § 1 Ziff. 2 Ges. über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 in der Fassung des Gesetzes vom 28. Juli 1961 BGBl I 1091; 1652; 2000

3) Pikalo-Bendel S. 546, BVerfGE 21/74 (79)

4) Wolff I § 31 Abs. I c; Forsthoff I

5) Bachof JZ 55, 97 ff. und Bachof, Rechtsprechung S. 230 f; Wolff I § 31 I c

gerichte soweit ersichtlich noch nicht eingegangen [1].

C. HANDLUNGSERMESSEN DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Steht der Genehmigungsbehörde bei der Prüfung der Frage, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen des Versagungsgrundes vorliegen, kein Ermessen zu, so sind damit die beiden weiteren Fragen noch nicht beantwortet, ob die Genehmigungsbehörde die Genehmigung auch dann versagen darf, wenn die Voraussetzungen eines gesetzlichen Versagungsgrundes nicht vorliegen und ob umgekehrt trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes nach pflichtgemäßem Ermessen genehmigt werden darf.

1. § 9 Abs. I Satz 1 enthält nicht nur eine gesetzliche Begrenzung der Veräußerungsbefugnis und des Erwerbsrechts, sondern in Verbindung mit § 2 eine staatliche Kontrolle der maßgeblichen Rechtsvorgänge [2]. Diese Genehmigungspflicht stellt einen Eingriff in die verfassungsmäßig garantierte Handlungsfreiheit oder Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. I GG dar. Insoweit sind die Versagungstatbestände des § 9 eine Ausnahme vom ursprünglich nicht beschränkten Grundstücksverkehr [3].

Es besteht deshalb Übereinstimmung darin, daß die Genehmigung erteilt werden muß, wenn die Voraussetzungen eines Versagungsgrundes nicht vorliegen [4].

2. Streitig ist dagegen, ob es der Genehmigungsbehörde freisteht, trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes nach pflichtgemäßem Ermessen zu genehmigen.

---

1) unklar OLG Stuttgart Beschl. vom 13. Februar 1967 RdL 67, 205 (206): "bei der Ausfüllung der unbestimmten Rechtsbegriffe ungesunde Bodenverteilung ... und bei der Subsumtion der Einzelfälle unter diese Begriffe bleibt der Genehmigungsbehörde bzw. dem Gericht ein gewisser Spielraum"

2) BVerfGE 21, 73 (85)

3) Mangoldt-Klein Art. 74, Anm. XXXIII, 2, Wolff-Raiser S. 213, Baur LB des SR S. 232

4) Schulte RdL 61, 251 (252); Haegele Rechtspfleger 61, 279; Lange § 8 Anm. 2 e; Herminghausen S. 49; BGH Beschl. vom 20. Oktober 1964 WM IV B 65, 64

Lediglich Lange [1], Bergmann [2] und Nonhoff [3] bejahen ein solches Ermessen. Überwiegend wird es zum großen Teil ohne weitere Begründung abgelehnt [4].

Es bestehe beim Vorliegen eines Versagungsgrundes ein öffentliches Interesse daran, die Durchführung des Grundstücksveräußerungsvertrages zu verhindern. Es sei nicht ersichtlich, welche Maßstäbe die Genehmigungsbehörden bei einer Ermessensentscheidung anlegen sollten [5]. Die Fassung des § 9 Abs. I bringe nur zum Ausdruck, daß die Befugnis der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu versagen, auf die in Abs. I genannten Fälle beschränkt sei [6].

Es fällt auf, daß zu dieser Auslegungsfrage nirgends die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes [7] herangezogen werden, die in §§ 19 und 20 eine ganz ähnliche Regelung enthalten. Nach § 19 Abs. I und Abs. II BBauG bedarf unter anderem die Teilung eines Grundstücks innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans unter gewissen Voraussetzungen auch die Auflassung oder Teilung eines Grundstücks außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans, der Genehmigung. Diese Vorschrift entspricht § 2.

Die Genehmigung "darf" nach § 20 BBauG "nur versagt werden", wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen, die der Gesetzgeber hier wie im Grundstücksverkehrsgesetz in unbestimmte Rechtsbegriffe gefaßt hat [8]. § 20 BBauG entspricht also, teilweise sogar im Wortlaut ("darf nur versagt werden"), § 9 Abs. I.

Berücksichtigt man nun, daß in beiden Gesetzen der Grundstücksverkehr beschränkt wird und daß beide Gesetze etwa zur gleichen Zeit beraten und im Abstand eines Jahres verkündet wurden, so erscheint es angebracht, zur Auslegung des § 9 auf die Auslegungen des gleichlautenden § 20 BBauG zurückzugreifen.

---

1) 2. Aufl. § 9 Anm. 2 e
2) SchlHA 61, 279
3) Schriftenreihe Nr. 34 S. 80
4) BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63/90 (92); OLG Hamm Beschl. vom 16. Juni 1964 RdL 65, 120 (121); BGH Beschl. vom 20. Oktober 1964, V BLW 11/64, WM IV B 65, 64; OLG Celle Beschl. vom 14. Juni 1965 in RdL 65/260 (261); OLG Stuttgart Beschl. vom 13. Februar 1967 RdL 67, 205 (206); Schulte RdL 61/251 (252); Wöhrmann § 19 Anm. 13; Herminghausen S. 49; Vorwerk-v. Spreckelsen § 9 Anm. 28 f; unklar Pikalo-Bendel S. 546
5) OLG Celle a.a.O.
6) OLG Hamm a.a.O.
7) BBauG vom 23. Juni 1960 - BGBl I S. 341
8) vgl. Heitzer-Oestreicher § 20 A 2 a BBauG

Dabei fällt sofort auf, daß die Literatur zum BBauG teilweise ganz selbstverständlich davon ausgeht, daß die Genehmigungsbehörde trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes nach pflichtgemäßem Ermessen dennoch eine Genehmigung aussprechen könne. So ist bei v. Hausen- v. Heide [1] davon die Rede, eine verwaltungsgerichtliche Nachprüfung sei bei Entscheidungen nach § 20 Abs. I BBauG auf "Ermessensfehler" beschrankt. Heitzer-Oestreicher [2] reden ausdrücklich von einem der Genehmigungsbehörde zustehenden "Ermessensbereich", der "nach der negativen Seite" begrenzt sei. Dem gegenüber nehmen Brügelmann-Pohl [3] eine Bindung der Verwaltungsbehörde bei Vorliegen der gesetzlichen Versagungsgründe an. Ebenso hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden [4].

Nach Sinn und Zweck der einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes [5] bedeute die Erteilung der beantragten Bodenverkehrsgenehmigung zugleich, daß grundsätzlich die Bebauung des betreffenden Grundstücks planungsrechtlich nach § 35 BBauG zulässig sei. Die Begriffe "mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar" in § 20 Abs. I 2. Alternative BBauG entsprechen dem Begriff der nicht beeinträchtigten öffentlichen Belange in § 35 Abs. II BBauG. Danach "können" im Außenbereich nicht nach § 35 Abs. I BBauG privilegierte Vorhaben "im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt". Da es nach Auffassung des BVerwG mit Art. 14 I 2 GG unvereinbar wäre, wenn die Genehmigungsbehörde trotz Fehlens entgegenstehender öffentlicher Belange nach ihrem Ermessen ein Vorhaben genehmigen könne oder nicht, hat es entschieden, ein Ermessen stehe der Behörde bei der Zulassung eines Vorhabens nach § 35 Abs. II BBauG nicht zu.
Der Bürger habe vielmehr einen Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn sein Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt [6]. Umgekehrt läßt die Formulierung des § 35 Abs. II BBauG keine Genehmigung eines Bauvorhabens im Außenbereich bei entgegenstehenden öffentlichen Belangen zu.

Von dieser Auslegung des § 35 Abs. II BBauG ausgehend, mußte das Bundesverwaltungsgericht schon wegen der von ihm angenommenen wechselseitigen Bezüge zwischen der Genehmigung nach § 20 BBauG und der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BBauG in dem angeführten Urteil vom 28. April

---

1) § 20 BBauG Anm. 5
2) § 20 BBauG Anm. 1 a
3) § 20 BBauG Anm. 1 a
4) Urteil vom 28. April 1964 BVerwG E 18, 242 (246)
5) §§ 19 ff BBauG
6) Urteil vom 29. April 1964 BVerwG E 18, 247 = NJW 64, 1973

1964 mit bemerkenswerter Kürze [1] jegliches Ermessen der Genehmigungsbehörde bei § 20 BBauG verneinen.

Da bei § 9 GrdstVG solche Wechselbezüglichkeiten mit anderen Vorschriften, die ein Ermessen nicht zulassen, fehlen, kann § 20 BBauG nicht zur Klärung der hier interessierenden Frage herangezogen werden.

Greift man auf die allgemeinen verwaltungsrechtlichen Lehren zurück, so findet man Übereinstimmung darüber, daß der Gesetzgeber der Verwaltungsbehörde ein Ermessen in den seltensten Fällen ausdrücklich durch Gebrauch des Wortes "Ermessen" einräumt. Weit überwiegend verwendet er hierfür Redewendungen wie "kann", "darf", "ist berechtigt", "ist befugt" und ähnliche [2].

Verwendet der Gesetzgeber wie in § 9 die Redewendung, eine Genehmigung "darf nur versagt werden, wenn", dann kann dies in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Sprachgebrauch nur bedeuten, daß das Ermessen der Behörde dahin eingeschränkt ist, daß sie nur dann eine Genehmigung versagen darf, wenn die näher genannten Voraussetzungen vorliegen, im übrigen aber genehmigen muß.

Eine andere Auslegung würde nicht nur dem Wortlaut der Vorschrift zuwiderlaufen, sondern dazuhin auch noch gegen den Grundsatz verstoßen, daß den Bürger in seiner Freiheit beschränkende Normen im Zweifel eng auszulegen sind [3]. Billigt man nämlich der Genehmigungsbehörde ein Ermessen zu, die Genehmigung nach § 2 trotz Vorliegens eines Versagungstatbestandes zu erteilen, so ist dies eine dem Bürger günstigere, die Freiheit des Eigentums weniger einschneidende Auslegung. Die Bedenken des Bundesverwaltungsgerichts [4] gegen ein Ermessen der Genehmigungsbehörde bei § 36 Abs. II BBauG treffen hier nicht zu. Anders als bei § 35 Abs. II BBauG geht es bei § 9 Abs. I darum, daß - um im Sprachgebrauch des BBauG zu bleiben - trotz Beeinträchtigung öffentlicher Belange die Behörde dennoch nach pflichtgemäßem Ermessen eine Genehmigung erteilen darf.

Inhalt und Schranken des Eigentums [5] sind also bei § 9 Abs. I gesetzlich klar bestimmt. Sie sind dadurch, daß der Genehmigungsbehörde trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes die Genehmigung gestattet ist, nicht der Disposition

---

1) BVerwG E 18, 242 (246); BVerwG Urteil vom 28. April 1964

2) Wolff I § 31 Abs. II e 2, Turegg-Kraus S. 29, Eyermann-Fröhler § 114 VwGO Rdn. 10; Schunck-De Clerk § 42 VwGO Anm. 2 c aa); Redeker-v. Oertzen § 114 VwGO Anm. 2

3) BVerfG E 17, 306 (314): "allgemeine Freiheitsvermutung"

4) Urt. vom 29. April 1964 BVerwG E 18, 247 = NJW 64, 1973

5) Art. 14 Abs. I Satz 2 GG

der Verwaltung überlassen, wie dies bei § 35 Abs. II BBauG der Fall wäre, wenn dort die Behörde nach ihrem Ermessen Vorhaben ablehnen dürfte, auch wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Entgegen der herrschenden Meinung ist es also der Genehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen freigestellt, trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes des § 9 Abs. I die Genehmigung zu erteilen. Dies bedeutet nicht, daß die Behörde nach Belieben oder Willkür handeln könnte. Das Ermessen muß "pflichtgemäß" ausgeübt werden [1]. Die Verwaltungsbehörde darf nicht nur die äußeren gesetzlichen Grenzen des Ermessens "nicht überschreiten, sondern muß auch vom Ermessen in einer dem Zwecke der Ermachtigung" entsprechenden Weise Gebrauch machen [2]. Angesichts der schon bereits angedeuteten agrarstrukturellen Ziele des Gesetzes und der weiten Umschreibung der Versagungsgründe ("ungesund") wird das Ermessen bei pflichtgemäßer Ausübung in der Regel nicht zu einer Genehmigung führen. Es ermöglicht aber doch eine möglichst gerechte und zweckmäßige Anpassung an die besonderen Gegebenheiten des Einzelfalls. Dies ist besonders im Grundstückverkehrsrecht wichtig, da hier in ganz besonderem Ausmaß private und öffentliche Interessen berücksichtigt werden müssen.

Auf fehlerfreien Ermessensgebrauch besteht ein Rechtsanspruch [3].

Wird die Genehmigung ermessensfehlerhaft versagt, so hat der Antragsteller nicht einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung; diese könnte aus anderen Gründen versagt werden. Da im Verwaltungsprozeß das Gericht nicht sein Ermessen an Stelle der Verwaltungsbehörde setzen darf, ergeht dort nach § 113 Abs. IV 2 VwGO ein "Bescheidungsurteil", das grundsätzlich zu einer neuen Ermessensentscheidung der Verwaltungsbehörde führt [4], wenn nach der Sachlage für ein "wählendes Verhalten" [5] überhaupt noch Raum ist [6].

Diese Möglichkeit der Zurückverweisung ist im gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen nicht gegeben. Nach § 21 Abs. IV LwVG [7] kann das Gericht

---

1) Forsthoff S. 80, 92; Wolff I § 31 Abs. II c, e

2) vgl. § 114 VwGO; Wolff I § 31 Abs. II d; Forsthoff S. 92 f.

3) Maunz-Dürig Art. 19 IV Rdn. 36, Wolff I § 31 Abs. II e; Bachof, Vornahmeklage S. 69; BVerwG Urt. vom 18. August 1960 BVerwG E 11, 95 (99)

4) vgl. Wolff I § 31 Abs. II e

5) der Ausdruck stammt von Forsthoff S. 80

6) § 113 IV 1 VwGO, BVerwG Urt. vom 12. Juli 1963, BVerwG E 16, 214 (218)

7) Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 - LwVG - BGBl I 667

die Entscheidung treffen, die auch die Genehmigungsbehörde treffen kann und § 21 Abs. I sieht vor, daß diese Entscheidung "abschließend" sein muß [1], so daß eine Zurückverweisung der Sache an die Genehmigungsbehörde ausscheidet. [2]

Anders als im Verwaltungsprozeß ist hier also das Gericht, obwohl es sich der Sache nach ebenfalls um die gerichtliche Überprüfung eines Verwaltungsakts handelt [3], zur eigenen Ermessensentscheidung anstelle der Behörde befugt. Diese Systemwidrigkeit dürfte darauf zurückzuführen sein, daß die Rechtsnatur der Genehmigung nach § 2 Abs. I als Verwaltungsakt noch nicht genügend Beachtung gefunden hat.

---

1) Pritsch § 21 LwVG Anm. B

2) Lange § 22 Anm. 11; Pikalo-Bendel § 22 Anm. E IV b; Vorwerk - v. Spreckelsen § 22 Anm. IV Note 26; OLG Frankfurt Beschl. vom 21. Juli 1965 RdL 66, 233; Barnstedt § 21 LwVG Rdn. 20, 21

3) vgl. oben 2. Kap. A. - S. 7 -

3. K A P I T E L

DER VERSAGUNGSTATBESTAND DER UNGESUNDEN BODENVERTEILUNG

A. DIE RECHTSPRECHUNG DER LANDWIRTSCHAFTSGERICHTE

I. GRUNDSATZ DIE BEVORRECHTIGTEN ERWERBSINTERESSENTEN

Nach der vom Bundesgerichtshof [1] übernommenen Formulierung des "Berichts Walter" [2] "sollen Veräußerungen vor allem dann verhindert werden, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht". Der Gesetzgeber mute deshalb dem Eigentümer zu, sein Grundstück eher dem Landwirt als dem Nichtlandwirt zu überlassen. [3]

Trotz der leicht abweichenden Fassung des § 9 Abs. I Ziff. 1 ging die Rechtsprechung zum Grundstücksverkehrsgesetz von der seitherigen Rechtsprechung zu Art. III Abs. 5 Buchst. b Mil. Reg. VO Nr. 84 aus, wo von einer "ungesunden Verteilung der Bodennutzung" die Rede war [4], was stets im Sinne einer eigentumsmäßigen Verteilung des Grund und Bodens ausgelegt worden war [5], so daß durch eine Verpachtungsauflage [6] der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung bzw. des Grund und Bodens nicht ausgeräumt werden konnte.

Der Bundesgerichtshof und die Oberlandesgerichte übernahmen demzufolge als Richtschnur ihrer Rechtsprechung zu § 9 Abs. I Ziff. 1 folgende noch unter der Geltung der Kontrollratsgesetze aufgestellten Grundsätze:

> "Da land- und forstwirtschaftlicher Boden nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, muß der vorhandene Grundbesitz in erster Linie

---

1) Beschl. vom 25. Mai 1966 NJW 66 S. 2309

2) Bundestagsdrucksache 2635

3) Bericht Walter zu § 9; Wöhrmann § 9 Rdn. 62; BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 LM GrdstVG § 9 Nr. 1; BGH Beschl. vom 25. Mai 1966 RdL 66, 204 = NJW 66, 2309

4) BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63, 90 (93)

5) BGH Beschl. vom 11. Juli 1961 RdL 61/229 - KRG - und BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63, 90 (93)

6) vgl. § 10 Abs. I Ziff. 1

den Landwirten zukommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt ist deshalb grundsätzlich zu mißbilligen [1], weil ein solcher Erwerb "eine ungesunde Erscheinung darstellt" [2]."

Eine solche Veräußerung stehe nämlich regelmäßig den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur entgegen, die darauf abzielten aufstockungsbedürftige Betriebe zu stärken und leistungsfähige Landwirte zu fördern. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt könne daher nur dann genehmigt werden, wenn der Erwerb zu Zwecken erfolge, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft zugebilligt werden könne [3].

Neben diesen agrarstrukturellen Gesichtspunkten wird aber § 9 Abs. I Ziff. 1 auch als ausgesprochene Schutzvorschrift zugunsten der Landwirtschaft angesprochen, die den "ländlichen Grundbesitz" vor einer "Überfremdung durch landwirtschaftsfremde Elemente sichern soll" [4]. Bauernland soll also grundsätzlich in Bauernhand bleiben. [5]

Bevorzugte Erwerbsinteressenten sind nach dieser Rechtsprechung einmal die selbstwirtschaftenden hauptberuflichen Landwirte und sodann einige ihnen gleichgestellte natürliche und juristische Personen.

Ihnen gegenüber - und damit nach dem angeführten Grundsatz nur ausnahmsweise "erwerbswürdig" - stehen die Nichtlandwirte und die nebenberuflichen Landwirte.

Unabhängig von der Person des Erwerbers - sei er hauptberuflicher Landwirt, nebenberuflicher Landwirt oder Nichtlandwirt - und unabhängig davon, ob erwerbswillige Landwirte vorhanden sind, hat die Rechtsprechung in Übereinstim-

---

1) BGH Beschl. vom 25. April 1961 RdL 61, 148 und RB vom 11. Juli 1961 RdL 61, 229 - KRG -; vgl. auch OLG Stuttgart Beschl. vom 13. Dezember 1965 / 10 WLw 56/67

2) BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63/90 (93)

3) BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63/90 (93); OLG Hamm Beschl. vom 16. Juni 1964 RdL 65/120 (121)

4) OLG Celle Beschl. vom 24. Januar 1966, RdL 66/96 (97)

5) BGH Beschl. vom 20. Oktober 1964 AZ. BLw 30/64, 320 und Beschl. vom 20. Oktober 1964 AZ IV BLw 11/64 WM IV B 65/64; OLG Koblenz Beschl. vom 30. August 1961 RdL 61/288 (z. Kontrollratsgesetz)

mung mit der amtlichen Begründung [1] jeden Erwerb eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ohne weiteres dann als ungesunde Bodenverteilung angesehen, wenn dieser Erwerb der Kapitalanlage des Käufers dient [2]. Das Grundstücksverkehrsgesetz habe an der seitherigen Rechtsprechung nichts geändert [3].

Eine derartige Kapitalanlage wurde dann angenommen, wenn der "Investierende Geld außerhalb seiner Berufsinteressen zur Erhaltung des Wertes des investierten Geldes anlegt" [4], mithin das Grundstück "zur Ausübung seines Berufes nicht benötigt [5], wenn z.B. ein Industriebetrieb Landvorräte einkauft [6] oder ein Privatmann sich ein Wochenendgrundstück erwerben will [7].

1. Der Erwerb durch hauptberufliche Landwirte

a) Anders als zur Zeit der Geltung des Kontrollratgesetzes [8] steht die Rechtsprechung heute auf dem Standpunkt, daß der Erwerb von landwirtschaftlichem oder forstwirtschaftlichem Grund und Boden durch einen hauptberuflichen Landwirt grundsätzlich nicht ungesund sein kann. Einem hauptberuflichen Landwirt kann der Erwerb grundsätzlich nicht als "ungesund" versagt werden, weil ein anderer hauptberuflicher Landwirt dringender auf den Erwerb des Grundstücks angewiesen und der Käufer hinsichtlich seines Landbedarfs bereits gesät-

---

1) Bericht Walter § 9

2) OLG Oldenburg Beschl. vom 25. November 1966 RdL 67, 8; OLG Koblenz Beschl. vom 20. April 1966 RdL 66, 317; OLG Köln Beschl. vom 12. Oktober 1965 RdL 66, 125 (12); OLG Celle Beschl. vom 14. Juni 1965 RdL 65, 260; Beschl. vom 5. Juni 1962 RdL 62, 266; BGH Beschl. vom 2. Februar 1963 RdL 63, 90 (93) unter Berufung auf die ständige Rechtsprechung seit OGH RdL 49, 163 und BGH z. B. RdL 52, 219 und Beschl. vom 11. November 1958 RdL 59, 12

3) BGH Beschl. vom 2. Februar 1963 RdL 63, 90 (93); OLG Celle Beschl. vom 12. November 1962, RdsRpfl 63, 31

4) OLG Celle Beschl. vom 13. April 1964, NdsRpfl 64, 130

5) OLG Celle Beschl. vom 15. Juni 1965, RdL 65, 260

6) OLG Celle Beschl. vom 12. November 1962, NdsRpfl 63, 31

7) OLG Celle Beschl. vom 5. Juni 1962 RdL 62, 266

8) vgl. hierzu BGH Beschl. vom 11. Juli 1961 RdL 61, 229

tigt sei [1].

b) Folgende Einschränkungen hat aber die Rechtsprechung gemacht:

aa) Ist der Hof des Käufers (eines 79jährigen Bauern) parzelliert verpachtet und deshalb keine lebende Betriebseinheit mehr, so muß ein Landzukauf als ungesunde Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. I Ziff. 1 angesehen werden, solange es ungewiß bleibt, ob der Betrieb als Wirtschaftseinheit durch einen Landwirt überhaupt wieder aufgenommen wird. Ob andere hauptberufliche erwerbswillige Landwirte vorhanden waren, läßt sich der Entscheidung nicht entnehmen [2].

bb) Ungesund soll auch die Veräußerung eines Grundstücks an einen hauptberuflichen Landwirt sein, die zu einer "wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand" führt, wenn andere aufstockungsbedürftige hauptberufliche Landwirte bereit sind, das betreffende Grundstück zu erwerben [3]. Dies zielt auf die Großgrundbesitzer.

Es ist aber keine einzige rechtskraftige Entscheidung ersichtlich, in der einem Großgrundbesitzer mit dieser Begründung der Zuerwerb eines Grundstücks versagt worden ware. Das Oberlandesgericht Stuttgart [4] hat eine ungesunde Bodenverteilung beim Erwerb weiterer Waldgrundstücke durch den Fürsten Waldburg-Zeil angenommen.

Dieser sei zwar hauptberuflicher Landwirt, obwohl er die anfallenden "Feld-, Wald- und Stallarbeiten" nicht "eigenhändig" erledige. Ein Eigentümer oder Pächter müsse auch dann als Landwirt gelten, wenn er diese Arbeiten selber leite. Sei aber ein Erwerber mit Grundbesitz so reichlich versehen, daß an einer weiteren Anhäufung an landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in seiner Hand ein öffentliches Interesse schlechterdings nicht mehr bestehen könne, so müsse ein solcher Erwerb als ungesund i.S. des § 9 Abs. I Ziff. 1 bezeichnet werden, wenn andere Landwirte, deren Betriebe durch das Kaufgrundstück eine im öffentlichen Interesse wünschenswerte Ergänzung oder

---

1) OLG Stuttgart Beschl. vom 9. Januar 1961 RdL 61, 67; BGH Beschl. vom 11. Juli 1961 RdL 61, 229; OLG Karlsruhe Beschl. vom 30. Januar 1963 RdL 63, 123; BGH Beschl. vom 20. Oktober 1964 RdL 64, 320 (321); OLG Karlsruhe Beschl. vom 9. November 1965 RdL 66, 98; Wöhrmann RdL 60/20

2) OLG Stuttgart Beschl. vom 13. Februar 1967 RdL 67, 206

3) BGH Beschl. vom 11. Juli 1961 RdL 61, 229 (zum Kontrollratsgesetz); Beschl. vom 7. Juli 1966 RdL 66, 233

4) Beschl. vom 29. November 1965 AZ. 10 WLw 4/65

wirtschaftliche Festigung erfahren würden, gleichfalls Kaufbewerber seien. Dann könne dem privaten Erwerbsinteresse des Großgrundbesitzers nicht mehr Gewicht beigemessen werden als demjenigen eines Nichtlandwirts.

Der Bundesgerichtshof [1] hat diese Entscheidung des Oberlandesgerichtes Stuttgart aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Bereits der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts, ob irgend ein öffentliches Interesse an einer weiteren Vergrößerung der Waldungen des Käufers ersichtlich sei, sei falsch. Grundsätzlich sei nach dem Grundstücksverkehrsgesetz die Genehmigung zur Veräußerung zu erteilen. Sie dürfe nur versagt werden, wenn einer der drei vom Gesetz genannten Versagungsgründe des § 9 Abs. I Ziff. 1 vorliege. Das Gesetz sehe keine obere Grenze für den Umfang eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs vor. Allein der Gesichtspunkt, daß aufstockungsbedürftige Betriebe den Vorzug vor anderen verdienten, sei für die Frage, ob eine ungesunde Zusammenballung vorliege, nicht entscheidend. Noch weniger könne die vom Oberlandesgericht angenommene "wünschenswerte" Ergänzung oder wirtschaftliche Festigung anderer Betriebe die Feststellung begründen, es liege eine ungesunde Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand [2] vor. Das Oberlandesgericht wäge nicht ab, ob und welche Gründe bei Wahrung der allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange (§ 9 Abs. VI) für den Grunderwerb sprechen könnten.

Die Prüfung dieser Frage habe sich mit der Person und den Verhältnissen des erwerbenden Forstwirts zu befassen und dabei nicht nur allgemeine agrar-, sondern insbesondere auch waldstrukturelle Gesichtspunkte zu umschließen. Im Grundstücksverkehrsgesetz hätten Bestrebungen, die auf die Zurückdrängung des Großprivatwaldes zugunsten des mittleren und kleinen Privatwaldes abzielen, keinen Ausdruck gefunden. Eine rentable Forstwirtschaft sei von jeher nur auf großen zusammenhängenden Holzbodenflächen möglich gewesen. Die Betriebsgröße habe sich als entscheidender Faktor für die Leistungsfähigkeit der Forstbetriebe erwiesen.
Nach erneuter Prüfung hat das OLG Stuttgart die Genehmigung erteilt [3], jedoch an seinem bisherigen Standpunkt festgehalten, daß betriebswirtschaftlich die Hauptaufgabe der bäuerlichen Forstwirtschaft die Stützung und Ergänzung des bäuerlichen Betriebes sei und sie so zur Rationalität, zur Solidität und zur höchstmöglichen nachhaltigen Ertragsleistung des bäuerlichen Gesamtbetriebes beitrage, was volkswirtschaftlich und agrarstrukturell "weit bedeutsamer" sei als die Frage der rentablen Produktion auf großen Flächen.

---

1) Beschl. vom 7. Juli 1966 RdL 66, 233
2) im Sinne des Beschl. des BGH vom 11. Juli 1961 RdL 61, 229
3) Beschl. vom 23. Oktober 1967 AZ. 10 WLw 45/66

cc) Aus rein agrarstrukturellen Gesichtspunkten hat der BGH [1] bei einer zu großen Entfernung des Kaufgrundstücks von der Hofstelle des erwerbenden hauptberuflichen Landwirts eine ungesunde Bodenverteilung bejaht. Das Grundstück war 10 bis 15 km von der Hofstelle entfernt; um es zu erreichen, mußten 4 Ortschaften oder Ortsteile mit zum Teil erheblichem Verkehr durchfahren werden.

2. Der Erwerb durch nebenberufliche Landwirte

Nebenberufliche Landwirte gehen außer der Landwirtschaft noch einem anderen Beruf nach. Ihr Fortkommen hängt von der Ausübung des anderen Berufs und nur zusätzlich vom Betrieb der Landwirtschaft ab [2]. Bei enger Berufsverbundenheit bestimmt nicht nur der finanzielle Erfolg den Haupt- oder Nebenberuf, sondern auch die Intensität der Tätigkeit und der Wille dessen, der den Beruf ausübt [3].

Zu den nebenberuflichen Landwirten werden nicht die Landwirte gerechnet, die zwar "Landwirtschaft" im Sinne des § 1 Abs. II betreiben, jedoch nicht wegen des zusätzlichen Einkommens, sondern als "Hobby" oder zur Förderung ihres Gewerbebetriebes [4].

Tritt einem nebenberuflichen Landwirt als Käufer ein hauptberuflicher Landwirt gegenüber, der das verkaufte Grundstück zur Aufstockung oder Verbesserung seines Betriebes dringend benötigt, so sei der Erwerb durch den nebenberuflichen Landwirt ungesund im Sinne des § 9 Abs. I Ziff. 1 [5], auch wenn diesem früher der Erwerb land- und forstwirtschaftlichen Bodens genehmigt worden ist [6].

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat ausnahmsweise einen nebenberuflichen Landwirt beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks wie einen hauptberuflichen behandelt [7]: Der Erwerber war anerkannter Fachmann auf dem Gebiet

---

1) Beschl. vom 17. Dezember 1964 RdL 65, 45
2) BGH Beschl. vom 30. Januar 1967 RdL 67/97
3) BGH a.a.O.
4) OLG Stuttgart Beschl. vom 29. Januar 1968, 10 WLw 22/67; OLG München Beschl. vom 20. Oktober 1966 RdL 67, 70 OLG Nürnberg Beschl. vom 4. Dezember 1963 RdL 64, 124 (125)
5) BGH Beschl. vom 31. Januar 1967 RdL 67, 97 (98); OLG Hamm Beschl. vom 9. März 1962 RdL 62/156 (zum Kontrollratsgesetz)
6) BGH Beschl. vom 10. Juli 1962 RdL 62, 263 (265) und Beschl. vom 31. Januar 1967 RdL 67, 97
7) Beschl. vom 10. Januar 1963 RdL 63/123

des Obstbaus und infolge der Leidenschaft, mit der er diesen Zweig der Landwirtschaft seit Jahren betrieb, den anderen Landwirten fachlich überlegen.

3. Der Erwerb durch Nichtlandwirte

Noch zurückhaltender war die Rechtsprechung bis zum Sommer 1967 mit der Genehmigung des Erwerbs land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Nichtlandwirt, der weder haupt- noch nebenberuflich landwirtschaftlich tätig ist oder die Landwirtschaft nur als Hobby oder zur Förderung seines gewerblichen Betriebes ausübt [1].

Ein solcher Erwerb sollte immer eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn er für den Erwerber eine sog. "Kapitalanlage" darstellte, die bei jedem Erwerb "außerhalb der beruflichen Interessen" bejaht wurde [2].

Im übrigen konnte nach zuletzt [3] einhelliger Rechtsprechung der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt nur dann genehmigt werden, wenn er zu Zwecken erfolgte, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft zugebilligt wurde [4].

Ein solcher Vorrang könne beispielsweise bei einem Erwerb für öffentliche Zwecke bejaht werden. Auch wenn ein gewerblicher Unternehmer zur Fortführung oder Erhaltung seines Betriebs dringend auf den Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken angewiesen sei, werde in der Regel die Veräußerung aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung nicht zu beanstanden sein [5].

Im Ergebnis führte diese Rechtsprechung dazu, daß [6] der Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt nur dann ohne weiteres genehmigt wurde, wenn

1. ein triftiges Erwerbsinteresse privater oder öffentlicher Natur des Nichtlandwirts gegeben war, und wenn

---

1) vgl. oben Ziff. 2 S. 19

2) vgl. oben I. S. 14 ff.

3) zur Entwicklung der Rechtsprechung vgl. Horn RdL 68, 113

4) BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63, 90 (93); OLG Hamm Beschl. vom 16. Juni 1964 RdL 65, 120 (121)

5) BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63, 90 (93)

6) soweit ersichtlich, nicht nur bei Kaufvertragen, wie das OLG Stuttgart in seinem Beschluß vom 28. Januar 1968, 10 Wlw 22/67 ausführt

2. keine erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirte vorhanden waren [1].

Fehlte es an einem solchen triftigen Grund sollte jeder Erwerb eines Nichtlandwirts auch dann ausgeschlossen sein, wenn erwerbswillige hauptberufliche Landwirte nicht vorhanden waren [2], 'denn stets muß zunächst geprüft werden, ob ein triftiger Grund gegeben ist, einem Nichtland- oder Nichtforstwirt land- oder forstwirtschaftlich benutzten Boden zu überlassen" [3].

Hatte der Nichtlandwirt einen triftigen Erwerbsgrund und waren erwerbswillige hauptberufliche Landwirte vorhanden, dann sollte die Frage der ungesunden Bodenverteilung erst nach einer Abwägung der beiderseitigen Erwerbsinteressen beurteilt werden [4]. Nicht alle Oberlandesgerichte folgten in ihrer Spruchpraxis dieser strengen Auslegung des Bundesgerichtshofes.

Während z.B. das OLG Stuttgart auch beim Fehlen erwerbswilliger hauptberuflicher Landwirte sehr genau prüfte, ob der Nichtlandwirt einen triftigen Erwerbsgrund habe [5] und in einem vom BGH [6] aufgehobenen Beschluß sogar besonders triftige Gründe verlangte, waren andere Oberlandesgerichte großzügiger und verneinten eine ungesunde Bodenverteilung, wenn erwerbswillige hauptberufliche Landwirte nicht vorhanden [7] oder, wenn diese zwar vorhanden waren, aber doch ein erhebliches triftiges Erwerbsinteresse des Käufers gegeben war, ohne daß es im letzteren Fall noch einer Interessenabwägung bedurfte.

Einer der seltenen Fälle, wo auf die Interessen des Erwerbers zumindest auch abgestellt wird, findet sich in einem Beschluß des OLG Karlsruhe [8], in dem einem Liebhaberweingartner bei Baden-Baden zu seinem bereits vorhandenen

---

1) vgl. BGH Beschl. vom 25. Mai 1966 RdL 66, 204 = NJW 66, 2309
2) BGH Beschl. vom 15. November 1965 AZ. V BLw 19/66; Beschl. vom 25. Mai 1966 RdL 66, 204 = NJW 66, 2309 unter Bezugnahme auf Wöhrmann § 9 Rdn. 52; OLG Stuttgart Beschl. vom 20. Juli 1966 RdL 67, 68; Beschl. vom 10. September 1967 RdL 68, 68 (69)
3) BGH Beschl. vom 25. Mai 1966 a. a. O.
4) Wöhrmann § 9 Rdn. 66-68; BGH Beschl. vom 12. Februar 1963 RdL 63, 90 (93): "Vorrang"
5) Beschl. vom 20. Juli 1966 RdL 67, 68, ähnlich OLG Nürnberg Beschl. vom 20. März 1967 RdL 67/177
6) Beschl. vom 5. Juli 1967 RdL 68, 66
7) so ausdrücklich OLG Hamm Beschl. vom 2. Oktober 1964 RdL 65, 91 (92); OLG Nürnberg Beschl. vom 4. Dezember 1963 RdL 64/124 (125)
8) Beschl. vom 12. Oktober 1965 RdL 65, 318

Weinberg von 9 ar ein Zuerwerb von weiteren 7 ar genehmigt wurde, obwohl aufstockungsbedürftige hauptberufliche Landwirte (Weingärtner) aus Nachbargemeinden und die Teilnehmergemeinschaft des örtlichen Flurbereinigungsverfahrens am Erwerb interessiert waren. Das Gericht hat diese Entscheidung damit begründet, ein Zuerwerb von 7 ar sei für hauptberufliche Landwirte unbeachtlich, während sie für den Käufer einen ganz erheblichen Nutzen mit sich brächten.

Im folgenden seien einige vom Sachverhalt her besonders interessante Entscheidungen herausgegriffen, in denen die Frage des triftigen Erwerbsgrunds behandelt wurde:

Eine als Liebhaberei von einem Nichtlandwirt betriebene Pferdezucht sollte keinen triftigen Grund für den Erwerb land- und forstwirtschaftlichen Bodens darstellen [1].

Ebenfalls verneint wurde der triftige Grund bei dem Inhaber eines Unternehmens der Kräuterverarbeitung und Drogenherstellung, der landwirtschaftlichen Grund und Boden für die Anlage eigener Versuchskulturen kaufen wollte. Für den Käufer lasse sich der gleiche wirtschaftliche Erfolg durch entsprechend langfristige Anbau- und Lieferungsverträge mit anderen Landwirten erzielen und zwar auch, soweit es sich dabei um versuchsweise Kulturen bestimmter Kräuter und Heilpflanzen handle [2].

Ein triftiger Grund für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Landschaftsgärtner [3] wurde mit folgenden Erwägungen bejaht [4]:

> "Es kann nicht außer Betracht gelassen werden, daß auch ein sich bloß der Landschaftsgärtnerei widmender Betrieb ohne eine mäßige Pacht- oder Eigentumsfläche schlechterdings nicht auskommt. Betrieben dieser Art kann zumindest in einer Stadt wie Stuttgart eine berechtigte volkswirtschaftliche Bedeutung nicht abgesprochen werden. Als Standort erfordern sie sinnvollerweise einen verkehrsgünstigen Platz in Stadtnähe. Mit Schuttplätzen, Grenzertragsböden oder Kleinstparzellen ist ihnen naturgemäß nicht gedient. Einem Betrieb dieser Art kann auch nicht zugemutet werden, sich zwischen Lagerschuppen und Lagerplätzen für Baumaterialien anzusiedeln. Das Kaufgrundstück ist mit nur rund 18,3 ar keine seiner Größe nach für die Landwirtschaft besonders rentable Wirtschafts-

1) OLG Hamm Beschl. vom 8. Juli 1966 RdL 67/151
2) OLG München Beschl. vom 20. Oktober 1966 RdL 67, 70
3) also einem Nichtlandwirt (§ 1 Abs. II)
4) OLG Stuttgart Beschl. vom 20. Juli 1966 RdL 67, 68

einheit. Seine Lage neben dem letzten Haus der nördlichen Straßenseite unmittelbar an der sehr verkehrsreichen Hauptstraße [1], die zwei nur ca. 400 m auseinanderliegende ständig wachsende Stadtteile miteinander verbindet und die selbst auf dieser kurzen Strecke südlich von mehreren zum Teil gärtnerischen, zum Teil landwirtschaftsfremden Betrieben gesäumt wird, erschwert seine landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere seine Bestellung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen, erheblich."

Erwerbswillige hauptberufliche Landwirte waren nicht vorhanden (!).

Das Gericht hat seine Entscheidung auch noch auf § 9 Abs. VI. Grundstückverkehrsgesetz gestützt und ausgeführt, dessen wesentliche Voraussetzung, daß der nichtlandwirtschaftliche Betrieb sich unter den für seinen Zweck geeigneten Grundstücken um solche bewerbe, deren Zweckentfremdung die Belange der Landwirtschaft möglichst wenig beeinträchtige, sei erfüllt.

Die Tatsache, daß beim Verkauf von Kleinstparzellen keine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft angenommen werden konnte, wurde als triftiger Erwerbsgrund für einen Nichtlandwirt gewertet [2].

Vom Sachverhalt her interessant ist folgende Entscheidung [3]:

Ein gewerblicher Geflügelbetrieb kaufte 4,1654 ha Ackerland, um einen Geflügelhof ohne eigene Futterbasis darauf zu errichten. Erwerbswillige hauptberufliche Landwirte waren vorhanden und das gemeinnützige Siedlungsunternehmen übte das Vorkaufsrecht nach § 6 RSG aus. Anders als Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht verneinte das OLG Hamm [4] eine ungesunde Bodenverteilung und genehmigte den Kaufvertrag.
In der Begründung wird zunächst zutreffend festgestellt, die beabsichtigte Hühnerhaltung und Eiererzeugung sei ein rein gewerbliches Unternehmen, da es an der für die "Landwirtschaft" im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes erforderlichen Verbindung der Tierhaltung mit der Bodennutzung fehle (§ 1 Abs. II). Der Grundsatz, daß landwirtschaftlich genützte Grundstücke in die Hand von Landwirten kommen sollten, finde deshalb hier keine Anwendung, da infolge der zu erwartenden intensiven Bebauung das gekaufte Grundstück den Charakter eines landwirtschaftlich genutzten oder zu nutzenden Grundstücks verliere. Es sei nicht das Ziel des Gesetzes, die Umwandlung landwirtschaftlicher Grundstücke in

---

1) zwischen Stuttgart-Möhringen und Stuttgart-Vaihingen
2) OLG Stuttgart Beschl. v. 4. April 1966 RdL 66, 264
3) OLG Hamm Beschl. v. 8. Juli 1966 RdL 66, 265
4) Beschl. v. 8. Juli 1966 RdL 66, 265

bebaute und gewerblich oder industriell genutzte zu verhindern. Dies ergebe sich unter anderem aus § 9 Abs. VI, wonach bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden muß. Gewerbe und Industrie seien bei ihrer Ausdehnung ebenso wie die öffentliche Hand bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in hohem Maß auf den Erwerb seither land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke angewiesen. Der gewerbliche Geflügelbetrieb müsse wegen der durch die Ausdünstungen zu erwartenden Belästigungen im Außenbereich errichtet werden, wo praktisch nur land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zur Verfügung stünden. Eine solche Veräußerung sei nicht ungesund, auch wenn erwerbswillige hauptberufliche Landwirte vorhanden seien. Einer Abwägung der Erwerbsinteressen der Käuferin und dieser Landwirte bedürfe es deshalb nicht mehr.

Dennoch wird diese Interessenabwägung (hilfsweise?) vorgenommen und ausgeführt, der Landwirtschaft könne nicht grundsätzlich der Vorzug vor anderen Wirtschaftszweigen gegeben werden. Es sei jeweils auf den Einzelfall, die Verhältnisse der Kaufinteressenten und deren Gründe für den Erwerb abzustellen. Dem Geflügelbetrieb könnte die Genehmigung versagt werden, wenn die Gründe für den Erwerb durch die interessierten Landwirte überwiegen würden. Dies sei nicht der Fall. Zwar würden die Betriebe der landwirtschaftlichen Kaufinteressenten durch den Zuerwerb gefestigt, auf der anderen Seite aber würden durch den Geflügelbetrieb 20 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Daß ein Nichtlandwirt infolge günstigerer Vermögensverhältnisse forstwirtschaftliche Grundstücke schneller würde aufforsten können als Landwirte, wurde nicht als triftiger Erwerbsgrund angesehen. Etwas anderes hätte allenfalls dann gelten können, wenn die Landwirte überhaupt nicht in der Lage gewesen wären, das betreffende Grundstück aufzuforsten [1].

Einer Brauerei im Siegerland wurde kein triftiger Grund zum Erwerb von Hauberganteilen zugestanden, obwohl diese Brauerei ein vertragliches Wassergewinnungsrecht an den Grundstücken der Hauberg-genossenschaft hatte und deshalb daran interessiert war, Einfluß auf die Verwaltung der Genossenschaft als Mitglied ausüben zu können [2]

Die Veräußerung eines landwirtschaftlich nutzlosen Sied-Wiesengrundstücks an einen Nichtlandwirt wurde genehmigt, da hauptberufliche Landwirte als Kaufinteressenten nicht vorhanden waren [3]

---

1) OLG Celle Beschl. v. 24. Januar 1966 RdL 66, 96
2) OLG Hamm Beschl. v. 15. Oktober 1965 RdL 66/184
3) OLG München Beschl. v. 15. Juni 1965 RdL 65/296

Bei einem Ziegelwerk, das Austauschland benötigte, um anderes Gelände zur notwendigen Ausbeute von Lehm erwerben zu können, wurde ein triftiges Erwerbsinteresse am Erwerb eines 20 Morgen (etwa 5 ha) großen landwirtschaftlichen Grundstücks bejaht. Der Erwerb wurde unter der Auflage genehmigt, das gekaufte Grundstück binnen 2 Jahren an einen Landwirt oder an ein Siedlungsunternehmen im Tauschweg zu veräußern [1].

Die Abgabe eines 17,94 ar großen Grundstücks aus einem 20,5 ha großen Hof an eine Tochter als Bauland und zur Abfindung und Entschädigung für von der Tochter für den Vater ausgelegte Arzt- und Krankenhauskosten wurde genehmigt, da die Tochter unter diesen Umständen einen triftigen Erwerbsgrund habe [2].

Der Erwerb eines Grundstücks durch einen Nichtlandwirt wurde zugelassen und damit ein triftiger Erwerbsgrund bejaht, wenn damit das Eigentum von Ausländern in deutsche Hand übergeht und durch eine Verkaufsauflage [3] sichergestellt wurde, daß das Grundstück später an einen Landwirt veräußert wird [4].

Kein triftiger Erwerbsgrund wurde einem Futtermittelbetrieb zur Anlage von Versuchspflanzungen zugestanden [5].

Bejaht wurde dagegen der triftige Grund bei einem gewerblichen Unternehmen, das zur Fortführung und Erhaltung des Betriebs dringend auf den Erwerb eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks angewiesen war. Dies sei durch § 9 Abs. V. (Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Interessen) klargestellt worden [6].

Ebenfalls bejaht wurde der triftige Erwerbsgrund bei einer Stadt, wenn sie diese Grundstücke als Austauschgelände für unmittelbar bevorstehende Enteignungen verwenden will [7].

---

1) OLG Hamm Beschl. v. 28. April 1965 RdL 65, 297
2) OLG Hamm Beschl. v. 23. Oktober 1964 RdL 65, 241
3) § 10 Abs. I
4) OLG Celle, Beschl. v. 9. März 1964 RdL 65/224; OLG Celle Beschl. v. 10. Februar 1964 NdsRpfl 64, 105
5) OLG Nürnberg Beschl. v. 4. Dezember 1963 RdL 64, 124 (125)
6) BGH Beschl. v. 12. Februar 1963 RdL 63, 91
7) OLG Hamm Beschl. v. 30. April 1962 RdL 63, 64

II. DIE ERWERBSWILLIGEN HAUPTBERUFLICHEN LANDWIRTE ALS ERWERBSKONKURRENTEN

Nach der dargestellten Rechtsprechung konnte die Entscheidung über die Genehmigung eines Grundstücksverkehrsgeschäftes sowohl beim Erwerb durch hauptberufliche Landwirte (etwa bei Besitzanhäufung) als auch bei nebenberuflichen Landwirten (stets) und bei Nichtlandwirten (wenn diese einen triftigen Grund hatten) davon abhängen, ob erwerbswillige hauptberufliche Landwirte vorhanden waren. Deren Erwerbsinteresse wurde unter folgenden Voraussetzungen als erheblich angesehen:

1. Es muß sich um aufstockungsbedürftige und aufstockungswillige "Landwirte" handeln, die gerade auf das veräußerte Grundstück zur Aufstockung angewiesen sind, also ihren Landbedarf nicht anderweitig decken können [1].

Haben oder hatten die nunmehr erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirte anderweit Gelegenheit zur Deckung ihres Landbedarfs [2], oder haben sie vor Abschluß des Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer bewußt wahrheitswidrig ihr Kaufinteresse verneint [3], so scheiden sie als vorrangige Erwerbskonkurrenten aus.

2. Ein verbindliches (notarielles, § 313 BGB) Angebot ist nicht erforderlich [4]; jedoch müssen in Betracht kommende Erwerber vor der Entscheidung festgestellt [5] oder deren Vorhandensein in besonders klaren Fällen mindestens "gerichtsbekannt" sein [6].

Maßgeblicher Zeitpunkt ist also der der Entscheidung über die Genehmigung in der letzten Tatsacheninstanz [7].

---

1) OLG Karlsruhe Beschl. v. 10. Januar 1963 RdL 63, 123; BGH v. 11. November 1958 RdL 59, 12; BGH Beschl. v. 10. Juli 1962 RdL 62, 263 (266) - (zum Kontrollratsgesetz)

2) OLG Karlsruhe Beschl. v. 10. Januar 1963 RdL 63, 123; BGH Beschl. v. 11. November 1958 RdL 59 12 - (zum Kontrollratsgesetz)

3) OLG Köln Beschl. v. 20. April 1966 RdL 66, 317

4) BGH Beschl. v. 4. Juli 1957 RdL 57, 241 (zum Kontrollratsgesetz)

5) BayObLG Beschl. v. 28. Juni 1960 RdL 60, 237 (zum Kontrollratsgesetz)

6) BGH Beschl. vom 12. November 1957 RdL 58, 12 (zum Kontrollratsgesetz) und OLG Stuttgart Beschl. vom 28. Januar 1968 10 WLw 22/67

7) BGH Beschl. vom 25. Mai 1966 RdL 66, 204; Beschl. vom 31. Januar 1967 RdL 67, 97 (98); OLG Köln Beschl. vom 13. Oktober 1965 RdL 66, 125 (127)

3. Streitig ist, welchen Preis die erwerbswilligen Hauptlandwirte bieten müssen. Während früher zumindest ein angemessener "innerlandwirtschaftlicher" Preis verlangt wurde [1], hat der Bundesgerichtshof nunmehr seine seitherige Rechtsprechung aufgegeben und verlangt, die erwerbswilligen Land- und Forstwirte müßten bereit sein, den mit dem Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt abgesprochenen Preis zu bezahlen [2]. Der BGH führt zur Begründung aus:

> "Der Gesetzgeber mutet ... dem Eigentümer zu, sein Grundstück eher dem Landwirt als dem Nichtlandwirt zu überlassen. Das Grundstückverkehrsgesetz hat aber, von Ausnahmefällen abgesehen, dem Eigentümer nicht auch noch materielle Opfer zugunsten des interessierten Landwirts ansinnen wollen. Eine solche Überdehnung der Zumutung würde dahin führen, daß der Verkauf eines Grundstücks unterbleibt und das erstrebte Ziel, den Grund und Boden landwirtschaftlichen Zwecken zuzuführen oder zu erhalten, verfehlt wird. Der Kaufinteressent wird deshalb im allgemeinen die Zahlungsbedingungen und vor allem den Kaufpreis zu erlegen haben, den der vom Eigentümer gewählte Käufer zahlen muß. Dafür, daß der Gesetzgeber dem Kaufinteressenten keine günstigere Stellung als dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen (§ 9 Abs. VI) einräumen wollte, das den im Kaufvertrag dem Veräußerer zuerkannten Preis zu entrichten hat, ergibt sich aus dem Grundstückverkehrsgesetz nichts. Das Gesetz verlangt von der Genehmigungsbehörde, wie sich aus dem § 9 Abs. I Ziff. 3 ergibt, allerdings darauf zu achten, daß für Grundstücke, die weiterhin der Land- und Forstwirtschaft dienen, nicht Preise gezahlt werden, die in keinem Verhältnis mehr zu der vorgesehenen oder möglichen Nutzung des Grundstücks stehen. Es findet aber keine Preisüberwachung mehr statt".

---

1) OLG Köln Beschl. v. 20. April 1966 RdL 66, 317; OLG Schleswig Beschl. v. 29. Oktober 1964 SchlHA 65, 143 "angemessene Bedingungen"; OLG Hamm Beschl. v. 20. Oktober 1964 RdL 65, 91: "Preis der bei weiterer forstwirtschaftlicher Nutzung zu erzielen ist"; OLG Karlsruhe Beschl. v. 29. Mai 1963 RdL 63, 266: "angemessener Verkehrswert"; OLG Hamm Beschl. v. 22. Februar 1963 RdL 63, 206: "volkswirtschaftlich gerechtfertigter Preis"; BGH Beschl. v. 12. November 1957 RdL 58, 12 (14): Bei landwirtschaftlicher Nutzung angemessener und tragbarer Preis"

2) BGH Beschl. v. 25. Mai 1966 NJW 66, 2309; OLG Schleswig Beschl. v. 8. Dezember 1966 RdL 67, 177

Das OLG Stuttgart [1] ist dem unter Hinweis auf § 9 Abs. IV nicht gefolgt. Das vom Bundesgerichtshof angezogene Korrektiv des Preismißverhältnisses gelte nach ausdrücklicher gesetzlicher Regelung dann nicht, wenn ein Grundstück für andere als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert werde. Werde dann der erwerbswillige Landwirt auf den in der Regel sehr hohen "gewerblichen" Kaufpreis verwiesen, dann bedeute dies, daß er aus wirtschaftlichen Gründen entgegen der Intension des Gesetzes aus dem Kreis der Erwerbskonkurrenten ausscheiden müsse. Die vom BGH befürwortete analoge Heranziehung der Vorschrift des § 9 Abs. V ließe sich nur dann vertreten, wenn § 9 Abs. V den primären Intensionen des Grundstücksverkehrsgesetzes entspräche. Dies sei aber offenkundig nicht der Fall, vielmehr handle es sich hier um eine die Grundtendenz des Gesetzes einschränkende liberale Konzession an die Verkäufer, deren Interessen ausschließlich durch § 9 Abs. VII Berücksichtigung finden könnten.

Obwohl das OLG Stuttgart die Rechtsbeschwerde gegen diesen Beschluß ausdrücklich zugelassen hat, kam es nicht zu einer klärenden Entscheidung des BGH. Die Erwerberin - die Daimler-Benz AG in Stuttgart - verzichtete auf das Rechtsmittel und erwarb das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung [2], den ein anderer Zivilsenat des OLG Stuttgart gegen den bis dahin weitgehend zu beobachtenden Widerstand der unteren Gerichte mit seiner Entscheidung vom 6.4.1967 [3] geöffnet hatte [4].

4. Erhebliche Bedenken gegen den Vorrang des hauptberuflichen Landwirts wurden [5] zu Recht geäußert, wenn beide Erwerbswilligen aus Spekulationsinteresse im Hinblick auf eine erwartete Nutzungsänderung erwerben wollen.

5. Ob der Verkäufer auch bereit ist, an den erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirt zu verkaufen, ist unerheblich [6]; es sei denn, es lägen gewichtige sachliche oder persönliche Gründe für seine Weigerung vor [7].

---

1) Beschl. vom 5. Dezember 1966 NJW 67, 2364

2) nach eine freundlichen Mitteilung von Herrn Senatspräsidenten Dr. Horn, Stuttgart

3) RdL 67, 149

4) vgl. hierzu noch Pfeifer RdL 66, 286

5) OLG Köln Beschl. vom 28. März 1962 RdL 62, 177 und OLG Stuttgart Beschl. vom 28. Januar 1968 10 WLw 22/67

6) OLG Köln Beschl. vom 27. März 1963 RdL 63, 206

7) OLG Celle Beschl. vom 13. April 1964 Nds Rpfl 64/130

III. DEN ERWERBSWILLIGEN HAUPTBERUFLICHEN LANDWIRTEN GLEICHGESTELLTE ERWERBSKONKURRENTEN

Dem Erwerbsinteresse des selbstwirtschaftenden hauptberuflichen Landwirts wird von der Rechtsprechung das Erwerbsinteresse verschiedener anderer natürlicher und juristischer Personen gleichgestellt. Dazu gehören die Siedlungsunternehmen, die Teilnehmergemeinschaften im Flurbereinigungsverfahren, der Staat und solche Erwerber, die hauptberufliche Landwirte werden wollen.

1. Siedlungsunternehmen

Nach § 4 RSG hat das Gemeinnützige Siedlungsunternehmen beim Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks von mehr als 2 ha Größe [1] ein gesetzliches Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung nach dem Grundstückverkehrsgesetz genehmigungspflichtig ist und wenn die Genehmigung nach § 9 nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre. Dieses Vorkaufsrecht soll nach dem Willen des Gesetzgebers der Verbesserung der Agrarstruktur dienen [2]. Macht das Siedlungsunternehmen von dem ihm zustehenden Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, etwa weil ihm der Preis zu hoch ist [3], so darf nach § 9 Abs. V die Veräußerung einzelner Grundstücke (anders bei einem ganzen Betrieb) nicht wegen ungesunder Bodenverteilung versagt werden.

Unabhängig davon, ob ein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens besteht oder nicht, kann dieses auch als einfacher Kaufbewerber auftreten. [4] Dann ist es nach der ständigen Rechtsprechung hinsichtlich seinem Erwerbsinteresse einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen, da es seine Aufgabe ist, mit Hilfe der ihm gewährten staatlichen Unterstützung und der ihm zur Verfügung gestell-

---

1) landesrechtlich können die Größen abweichend bestimmt sein, § 4 Abs. IV RSG

2) BGH Beschl. v. 31. Januar 1967 RdL 67, 97 (98); Pikalo-Bendel § 27 Abs. II Ziff. 1 e, bb

3) vergl. hierzu besonders BGH Beschl. v. 7. Juli 1966 NJW 66, 2310, wo in Übereinstimmung mit dem gesamten Schrifttum (Ehrenforth § 9 A 6; Vorwerk-Spreckelsen § 9 A 99, 100; Pikalo-Bendel § 9 F I 4 a; Wöhrmann § 6 A 23; Treutlein-Crusius § 9 Ziff. 5; Hägele Note 245; Lange § 9 Anm. 3 k; Herminghausen S. 58) entgegen einem Beschluß des OLG Stuttgart eine ausdehnende Auslegung des § 9 Abs. IV verneint wird

4) BGH Beschl. v. 31. Januar 1967 RdL 67, 97 (98)

ten finanziellen Mittel anstelle einzelner erwerbswürdiger Landwirte, die oft nicht über ausreichendes Kapital verfügen oder das in einem Kauf liegende Risiko scheuen, tätig zu werden [1], es sei denn, mit einer alsbaldigen zweckmäßigen landwirtschaftlichen Siedlungsabgabe des Grunderwerbs sei nicht zu rechnen [2].

Interessant wird diese Gleichstellung des Siedlungsunternehmens mit einem hauptberuflichen Landwirt in folgendem Fall [3]:

Ein nebenberuflicher Landwirt erstrebte die Genehmigung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Da erwerbswillige hauptberufliche Landwirte nicht vorhanden waren, hätte der Erwerb nach der dargestellten Rechtsprechung genehmigt werden müssen, weil eine ungesunde Bodenverteilung nicht vorlag. Damit fehlten die Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nach § 4 RSG. Gleichwohl übte das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht aus, weil nach der - falschen - Auffassung der Genehmigungsbehörde die Genehmigung zu versagen und damit Platz für das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht war.
Der BGH hat nun das Siedlungsunternehmen unter Hinweis auf dessen von der Rechtsprechung vorgenommene Gleichstellung mit erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirten ab Eingang des Schreibens des Siedlungsunternehmens, in dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, als Hauptlandwirt und damit als Erwerbskonkurrentin gegenüber dem erwerbswilligen nebenberuflichen Landwirt betrachtet. So konnte hinsichtlich des Erwerbs durch den nebenberuflichen Landwirt eine ungesunde Bodenverteilung bejaht und die Genehmigung versagt werden.
Diese Argumentation erscheint auf den ersten Blick merkwürdig. Nicht die Ausübung des nicht bestehenden Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen macht den Erwerb durch den nebenberuflichen Landwirt aber ungesund, sondern das in der Ausübung zum Ausdruck gekommene Erwerbsinteresse des Siedlungsunternehmens, das auch in weit weniger bindender Norm hatte erklärt werden können. Schließlich ist es das tägliche Brot der Landwirtschaftsgerichte, Lippenbekenntnisse "braver", vom Landwirtschaftsamt vorgeschobener Landwirte ent-

---

1) BGH Beschl. v. 31. Januar 1967 RdL 67, 97; OLG Düsseldorf Beschl. v. 30. November 1960 RdL 61, 68 (70); OLG Nürnberg Beschl. v. 4. Dezember 1963 RdL 64, 124; Wöhrmann § 9 Anhang A Rdn. 38

2) OLG Köln Beschl. v. 20. April 1966 RdL 66, 317

3) BGH Beschl. v. 31. Januar 1967 RdL 67, 97

gegenzunehmen, sie wollten den oder jenen Acker unbedingt erwerben [1].

2. Teilnehmergemeinschaft

Das Erwerbsinteresse einer Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren [2] steht ebenfalls dem Erwerbsinteresse eines hauptberuflichen Landwirts oder Forstwirts gleich, da das Flurbereinigungsverfahren in erster Linie der Verbesserung der Agrarstruktur dient und dieser Zweck durch den Erwerb der Teilnehmergemeinschaft sichergestellt wird [3].

3. Forstfiskus

Die Frage, ob bei der Veräußerung von forstwirtschaftlichen Grundstücken die staatliche Forstverwaltung einem hauptberuflichen Landwirt oder Forstwirt gleichzustellen sei, blieb lange unentschieden. Der BGH hatte sie in einer Entscheidung vom 12. März 1963 [4] offengelassen.

Das OLG München hat in einer noch auf dem KRG 45 beruhenden Entscheidung die Gleichstellung vorgenommen, da die staatliche Forstverwaltung über eine ständige mit Fachkräften und sachlichen Betriebsmitteln ausgestattete Organisation zur bestmöglichen Verwaltung, Bewirtschaftung und Nutzung des staatlichen Forstvermögens, das öffentlichen Zwecken nutzbar gemacht werde, verfüge [5].

Dem ist die gesamte einschlägige Literatur gefolgt [6].

---

1) vgl. hierzu den Vortrag des Beschwerdeführers im Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 5. Juli 1967 RdL 68/66, "der Landwirt B sei dafür bekannt, daß er durch Bekundung seines Kaufinteresses Grundstücksveräußerungen an Nichtlandwirte verhindere, ohne sich dann aber selbst um den Erwerb des Grundstücks zu dem mit Recht verlangten Preis ernstlich zu bemühen."

2) § 16 FlurbG

3) OLG Köln Beschl. v. 27. März 1963 RdL 63, 206; OLG Hamm Beschl. v. 13. Mai 1965 RdL 65, 293

4) RdL 63, 90 (93)

5) Beschl. v. 26. Oktober 1959 RdL 60, 37 (38)

6) Lange § 9 Anm. 2 c Fußnote 1; Wöhrmann § 9 Randn. 40; Ehrenforth § 9 Grundstückverkehrsgesetz Anm. 2 b, cc

Im Beschluß vom 28. Oktober 1965 [1] hat der Bundesgerichtshof dann das Land Rheinland-Pfalz hinsichtlich seiner Forstverwaltung einem Landwirt im Hauptberuf gleichgestellt. Das Grundstückverkehrsgesetz stehe weder nach seinem Wortlaut noch nach seiner Zielsetzung der Gleichstellung entgegen. Für eine Gleichsetzung sprächen Größe und forstwirtschaftliche Bedeutung der Staatswaldungen in Rheinland-Pfalz. Auch könne beim Forstfiskus ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen werden, daß er sachgemäß den Belangen der Agrarstruktur entsprechend wirtschafte. Eine rentable Forstwirtschaft sei von jeher nur auf größeren zusammenhängenden Holzbodenflächen möglich gewesen. Auch wenn im zu entscheidenden Fall nicht zu erkennen sei, daß der Erwerb des geschlossenen Waldgutes mit über 173 ha Größe durch den Fiskus der Verbesserung der Struktur größerer forstwirtschaftlicher Flächen dienen könne, sei nach dem allgemeinen Grundsatz der Erwerb dieses Waldgutes durch einen Nichtlandwirt jedenfalls dann ungesund, wenn der Forstfiskus als hauptberuflicher Forstwirt ebenfalls erwerbswillig sei.

Das Bundesverfassungsgericht hat [2] diese Entscheidung des BGH aufgehoben, die Frage der Gleichstellung des Forstfiskus mit einem hauptberuflichen Forstwirt im übrigen aber offen gelassen.

4. Ebenfalls einem hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt wird, wer den Beruf eines solchen ergreifen will und dazu in der Lage ist [3], es sei denn, seine bisherigen Maßnahmen seien agrarpolitisch zu beanstanden [4].

IV. NICHTLANDWIRTE ALS ERWERBSKONKURRENTEN

Treten lediglich Nichtlandwirte als Erwerber oder erwerbswillige Interessenten auf, so stellt sich nach der Zielsetzung des Gesetzes die Frage einer ungesunden Bodenverteilung nicht [5], da zwischen mehreren nicht bevorzugten Erwerbswilligen eine positive Lenkung nicht Platz greifen soll.

---

1) NJW 66, 152

2) Beschl. v. 11. April 1967 BVerfG E 31, 307

3) BGH Beschl. vom 20. Oktober 1964 RdL 64, 320 OLG Karlsruhe; Beschl. v. 12. Oktober 1965 AZ. W (Lw) 1/65; Beschl. v. 9.11.65 RdL 66, 98

4) OLG Celle Beschl. v. 4. November 1963 Nds Rpfl. 64, 9

5) BGH Beschl. v. 12. Februar 1963 RdL 63, 90 (93); Beschl. v. 25. April 1961 RdL 61, 148 (zum Kontrollratsgesetz)

V. BESONDERHEITEN BEIM ERWERB VON WALD

Zwar sind die beiden Bewirtschaftungsarten, die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft im Anwendungsbereich des Grundstückverkehrsgesetzes nicht ohne weiteres als gleichartig oder gleichwertig zu erachten. Der Grundsatz, daß ein Nichtforstwirt oder ein Forstwirt im Nebenberuf beim Erwerb von Waldgrundstükken zurückstehen muß, wenn erwerbswillige, erwerbsfähige, geeignete und zahlungsbereite hauptberufliche Forstwirte vorhanden sind, soll aber nach der Rechtsprechung auch hier gelten [1].

Der Vorrang soll aber nicht nur für erwerbswillige hauptberufliche Forstwirte, sondern auch für hauptberufliche Landwirte gelten, wenn der Zuerwerb des Waldes wegen der "Sparkassenfunktion" eine betriebsfördernde Maßnahme darstellt [2].

In einer neueren Entscheidung [3] stellt das OLG Köln streng auf agrarstrukturelle Gesichtspunkte ab. Es führt anhand der unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen aus, daß der Gesetzgeber die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke keinen so starken agrarstrukturellen Bindungen unterwirft, wie die landwirtschaftlich genutzten. Nach dem Landpachtgesetz bestehe Pachtschutz nur für landwirtschaftliche Grundstücke, auch bestehe für forstwirtschaftliche Grundstücke nach § 9 Abs. V. ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nicht. Der Vorrang des hauptberuflichen Landwirts vor dritten - außenstehenden - Erwerbern gelte deshalb nur dann, wenn der Erwerb "betriebsfördernd" für den hauptberuflichen Landwirt sei. Dies sei z.B. beim Walderwerb durch Landwirte in der Eifel und im Bergischen Land der Fall, da dort die hauptberuflichen Landwirte mit Rücksicht auf karge Böden zur Krisenfestigkeit ihrer Betriebe und zur Entnahme des für Betriebszwecke benötigten Holzes auf Wald angewiesen seien. Der Wald

> decke somit den Eigenbedarf der Landwirtschaft an Walderzeugnissen,
>
> stelle eine Betriebsstärkung durch gelegentlichen Holzverkauf dar (sogenannte Sparkassenfunktion),

---

1) BGH Beschl. v. 28. Oktober 1965 NJW 66, 152

2) OLG Köln Beschl. v. 13. Oktober 1965 RdL 66, 125; BGH Beschl. v. 12. Februar 1963 RdL 63, 90; OLG Köln Beschl. v. 28. März 1962 RdL 62, 177; Beschl. v. 17. Januar 1962 RdL 62, 97; BGH Beschl. v. 11. November 1959 RdL 60, 12 (14) (zum Kontrollratsgesetz)

3) Beschl. v. 13. Oktober 1965 RdL 66, 125

biete einen günstigen Arbeitsausgleich in arbeitsärmeren Zeiten der Landwirtschaft und

ermögliche einen günstigeren Schutz der landwirtschaftlichen Kulturen durch die dem Wald eigenen Klimaausgleichs- und Erosionswirkungen.

Da nach diesen Kriterien der Waldbesitz praktisch bei jedem Landwirt "betriebsfördernd" wirkt, läuft diese Rechtsprechung im Ergebnis darauf hinaus, daß bei jedem Walderwerb ein interessierter hauptberuflicher Landwirt den Vorrang vor nichthauptberuflichen oder nebenberuflichen Landwirten oder Forstwirten haben soll.

B. DIE ENTSCHEIDUNGEN DES BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS ZU § 9 Abs. I Ziff. 1

Erstmals am 12.1.1967 hat das Bundesverfassungsgericht in einer Reihe von Entscheidungen auf Verfassungsbeschwerden hin zur Verfassungsmäßigkeit von § 9 Stellung genommen [1].

I.

Es hat entschieden, daß der unbestimmte Rechtsbegriff "ungesunde Verteilung des Grund und Bodens" den rechtsstaatlichen Grundsätzen der Normklarheit und Justitiabilität "noch" entspricht [2] und den Begriff ungesunde Bodenverteilung wie folgt ausgelegt:

Entscheidende objektive Abgrenzungskriterien für den Begriff "ungesunde Bodenverteilung" und für seine Ausfüllung im Einzelfall ergäben sich aus § 9 Abs. II: Die Veräußerung dürfte grundsätzlich nicht im Widerspruch stehen zu Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

Eine ungesunde Bodenverteilung liege hiernach in der Regel nur dann vor, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergebe, daß die Eigentumsverschiebung unter-

---

1) Beschlüsse vom 12. Januar 1967, AZ. BvR 169/63, BVerfGE 21, 73; 1 BvR 335/63, BVerfGE 21, 87; 1 BvR 168/64, BVerfGE 21, 92; 1 BvR 242/65, BVerfGE 21, 94; 1 BvR 273/65, BVerfGE 21, 99; 1 BvR 283/65, BVerfGE 21, 102; ferner B. v. 11. April 1967, AZ. I BvR 728/65, BVerfGE 21, 306

2) BVerfGE 21, 73 (79, 80)

nommenen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche [1].

Seien solche Maßnahmen nicht ersichtlich, dann könne die Veräußerung ausnahmsweise trotzdem eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten. Es müßten dann aber wenigstens nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sein. Eine solche Annahme sei nur im Rahmen der allgemeinen Zielsetzung des Gesetzes und der in den einzelnen Vorschriften zum Ausdruck kommenden Grundgedanken gerechtfertigt [2]. Bei dieser Auslegung stelle der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung eine nach Artikel 14 Abs. I Satz 2 GG zulässige soziale Bindung des Eigentums dar. Der Gesetzgeber sei nicht verpflichtet, alle geldwerten Vermögensgüter den gleichen rechtlichen Grundsätzen zu unterwerfen. Eine Diskriminierung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gegenüber dem Geldkapital liege nicht vor [3].

Die weitgehende Gleichbehandlung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sei trotz bedeutsamer Unterschiede zwischen Land- und Forstwirtschaft wegen der vielfältigen räumlichen und sachlichen Beziehungen und Wechselwirkungen jedenfalls nicht sachwidrig [4].

Allerdings müßten bei der Frage, ob die Veräußerung forstwirtschaftlicher Grundstücke eine ungesunde Bodenverteilung bedeute, die Unterschiede zur Landwirtschaft und die spezifischen Besonderheiten der Forstwirtschaft beachtet werden [5].

Der Schutzbereich des Artikel 12 GG sei ebenfalls nicht berührt. Dieser Grundsatz komme als Maßstabsnorm nur für Bestimmungen mit einem unmittelbaren Bezug auf die berufliche Tätigkeit in Betracht [6]. Daran fehle es beim Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke. Diese seien weder für den Beruf des Forstwirts noch für seine Ausübung wesentlich. Das Gesetz hindere niemand, Forstwirt zu werden oder sich in diesem Beruf zu betätigen [7].

Dasselbe wird auch entsprechend für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu gelten haben.

---

1) BVerfGE 21, 73 (81)
2) BVerfGE 21, 73 (82)
3) BVerfGE 21, 73 (83)
4) BVerfGE 21, 73 (84)
5) BVerfGE 21, 73 (85)
6) BVerfGE 13, 73 (85)
7) BVerfGE 13, 73 (85)

II.

Im einzelnen hat das Bundesverfassungsgericht zur Auslegung des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung nach § 9 Abs. I Ziff. 1 wie folgt Stellung genommen:

1. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur lassen sich "anhand des gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes vom 5. September 1955 (BGBl. I, 565) zu erstattenden Berichts (Grüner Plan)" der Bundesregierung ermitteln [1].

2. Zu der Frage, wann nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur ausnahmsweise eine Veräußerung ungesund im Sinne von § 9 Abs. I machen, hat das Bundesverfassungsgericht in folgenden Fällen Stellung genommen und sich dabei offensichtlich an die von der seitherigen Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte aufgestellten Fallgruppen gehalten:

a) Die Erwägung [2], die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bedeute dann eine ungesunde Bodenverteilung, wenn der Erwerber die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibe und ein hauptberuflicher Landwirt vorhanden sei, dessen Betrieb dringend der Aufstockung zur Verbesserung der Betriebsgrundlage bedürfe und der zum Erwerb des Grundstücks gewillt und in der Lage sei, halte sich im Rahmen der Grenze, die dem § 9 Abs. I Ziff. 1 durch Artikel 14 Abs. I Satz 2 GG gesetzt sei.

Die Beschränkung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke (durch nebenberufliche Landwirte) sei durch das höherrangige öffentliche Interesse an einer Verbesserung der Agrarstruktur gerechtfertigt. Der Aufstockung lebensfähiger und förderungswürdiger landwirtschaftlicher Betriebe komme in dieser Hinsicht eine entscheidende Bedeutung zu; sie könne zu einer wesentlichen Verbesserung der Existenzgrundlage des bäuerlichen Familienbetriebes und damit der Agrarstruktur führen. Diese Bevorzugung der hauptberuflichen Landwirte gegenüber solchen Personen, die die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreiben, also eine anderweitig gesicherte Lebensgrundlage besäßen, sei im Sinne des Art. 3 Abs. I GG sachlich gerechtfertigt [3].

b) Der Vorzug des erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirts, bei dem der Erwerb zu einer "Verbesserung der Wirtschaftsgrundlagen" führt, gegenüber einem

---

1) BVerfGE E 21, 73 (81)

2) des OLG Stuttgart in seinem Beschl. v. 24. Februar 1964, AZ. 1 WLw 50/63

3) BVerfGE 21, 92 (93)

Nichtlandwirt, sei ebenfalls gerechtfertigt [1]. Der vom Bundesverfassungsgericht für die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. I Ziff. 1 "geforderte Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur" sei hiernach (Verbesserung der Wirtschaftsgrundlagen) vom Gericht festgestellt.

c) Zu der unter den Gerichten streitigen Frage, welchen Kaufpreis der erwerbswillige hauptberufliche Landwirt anbieten müsse, um als Erwerbsinteressent zu gelten, hat das Bundesverfassungsgericht nicht ausdrücklich Stellung genommen.

Lediglich in einem den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung betreffenden Beschluß [2] ist der angebotene Preis überhaupt erwähnt; im Sachverhalt der Gründe ist davon die Rede, neben dem kaufenden Nichtlandwirt habe "ein Nebenanlieger, der die Landwirtschaft hauptberuflich betreibt, schriftlich seine Bereitschaft erklärt, das betreffende Grundstück zu einem angemessenen Preis zu erwerben", offensichtlich also nicht zum vereinbarten. Im entscheidenden Teil der Gründe wird auf den Preis nicht mehr eingegangen, sondern lediglich unter Bezugnahme auf den grundsätzlichen Beschluß in der Sache 1 BvR 169/63 [3] ausgeführt, es sei verfassungsrechtlich gerechtfertigt, § 9 Abs. I Ziff. 1 so auszulegen, daß einem erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirt der Vorzug vor einem Nichtlandwirt einzuraumen sei. Die Verfassungsbeschwerde des kaufenden Nichtlandwirts gegen eine die Genehmigung seines Kaufvertrages versagende Entscheidung des OLG Saarbrücken wurde deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

Es scheint, als habe das Bundesverfassungsgericht die "Preisfrage" nicht erkannt. Daß es sie nicht hat entscheiden wollen, ist nicht anzunehmen, denn sie war entscheidungserheblich, so daß sie nicht offen bleiben konnte. Auf keinen Fall aber kann dieser Entscheidung entnommen werden, das Bundesverfassungsgericht habe sich für den angemessenen Preis entschieden. Dies hätte gerade im Verfahren über eine Verfassungsbeschwerde eine Auseinandersetzung mit Art. 14 Abs. I GG erforderlich gemacht.

d) Verfassungsrechtlich hat das Bundesverfassungsgericht auch folgende Entscheidung des Bundesgerichtshofes nicht beanstandet, da der geforderte Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur festgestellt sei [4]:

---

1) BVerfGE 21, 99 (101)
2) BVerfGE 21, 100
3) BVerfGE 21, 73
4) BVerfGE 21, 102 (105)

Nichtlandwirte wollten landwirtschaftliche Wiesengrundstücke kaufen, die inmitten eines umfangreichen Gemeindewaldes lagen und für die allenfalls eine forstwirtschaftliche Nutzung in Betracht kam. Da die Gemeinde erwerbswillig war, wurde den Nichtlandwirten die Genehmigung wegen ungesunder Bodenverteilung versagt, da die Gemeinde bei einer Aufforstung dieser Wiesen ihren Waldbesitz arrondieren könne und damit vor allem dem volkswirtschaftlich erstrebenswerten Ziel nach Bildung größerer zusammenhängender Waldflachen" Rechnung getragen würde. Auf die Möglichkeiten einer Genehmigung unter der Auflage des § 10 Abs. I Ziff. 4 ist das Bundesverfassungsgericht und - soweit ersichtlich auch der Bundesgerichtshof - nicht eingegangen.

e) Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ist nicht allein deshalb ungesund, weil der Erwerb eine Kapitalanlage für den Erwerber darstellt. Auf das Erwerbsmotiv kommt es überhaupt nicht an. Entscheidend sei allein die Auswirkung des Rechtsgeschäfts auf die Agrarstruktur [1].

f) Das Bundesverfassungsgericht läßt es dahingestellt, ob es - im Hinblick auf die Freistellung der Lander von dem Genehmigungsvorbehalt in § 4 Nr. 1 - wirklich dem Sinn des Gesetzes entspricht, die (staatliche) Forstverwaltung ohne weiteres einem hauptberuflichen privaten Forstwirt gleichzustellen [2]. Das Bundesverfassungsgericht hat es jedenfalls als nicht vereinbar mit § 9 Abs. I Ziff. 1 angesehen, wenn dem privaten Käufer eines Waldgutes von über 173 ha der Erwerb allein deswegen versagt wird, weil "das Begehren des Landes" nach einer Auffüllung seines Forstbesitzes dem privaten Erwerbsinteresse des Nichtlandwirts (Erwerbers) vorgehe, ohne auf die Auswirkungen des genehmigungspflichtigen Geschafts auf die Agrarstruktur abzustellen. Das anzuerkennende öffentliche Interesse an der Erhaltung der staatlichen Forsten berechtige nicht, in Verträge einzugreifen, die nicht in Widerspruch zu Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur stehen. Dabei ist für die Beurteilung des entschiedenen Falles von erheblichem Gewicht, daß es sich nicht um einzelne oder wenige Grundstücke handelt, sondern um ein 173 ha großes Waldgut, das nach Größe und Lage ein abgerundetes Besitztum darstellt und bei dem die Ziele der Strukturverbesserung bereits weitgehend erfüllt sind. Auf eine möglicherweise vorhandene 'bessere' Bewirtschaftungsmöglichkeit der Forstverwaltung wegen der vorhandenen sehr großen Staatsforstflächen komme es nicht an [3].

---

1) BVerfGE 21, 73 (86); 21, 99 (101); 21, 102 (105)

2) BVerfGE 21, 306 (309)

3) BVerfGE 21, 306 (311)

C. DIE RECHTSLAGE NACH DEN ENTSCHEIDUNGEN DES BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS

I. DIE AUSLEGUNG DES VERSAGUNGSTATBESTANDES DER UNGESUNDEN BODENVERTEILUNG DURCH DAS BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Die Prüfung der Frage, inwieweit nach den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts die seitherige Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte beibehalten werden kann, setzt zunächst eine eingehendere Untersuchung voraus, wann der Regeltatbestand der ungesunden Bodenverteilung vorliegt, wann also - um mit den Worten des Bundesverfassungsgerichts zu sprechen [1] -

> "sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsverschiebung unternommenen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht",

und sodann, wann "ausnahmsweise"

> "wenigstens nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar"

sind, die die Annahme einer ungesunden Bodenverteilung rechtfertigen [2].

1. Der Regeltatbestand

Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts lassen sich die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur "mit Sicherheit" anhand der gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes [3] zu erstattenden Berichts (Grüner Plan) ermitteln. Was unter Agrarstruktur zu verstehen sei, bleibt deshalb dahingestellt [4].

a) Die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Im Grünen Plan 1966 [5] sind in Abschnitt A unter I. "Verbesserung der Agrarstruktur und der landwirtschaftlichen Arbeits- und Lebensverhältnisse" im wesentlichen folgende Maßnahmen aufgeführt:

---

1) BVerfGE 21, 73 (81); vgl. oben B I.
2) BVerfGE 21, 73 (81/82)
3) vom 5. September 1955 BGBl. I S. 565
4) BVerfGE 21, 73 (81)
5) zu Bundestagsdrucksache V/255; ähnlich: Grüner Plan 1967 Bundestagsdrucksache V/1400; Grüner Plan 1968 Bundestagsdrucksache V/2540

Flurbereinigung,
Aussiedlung, bauliche Maßnahmen in Altgehöften (Althofsanierung) und Aufstockung,
freiwilliger Landtausch,
forstliche Maßnahmen (insbesondere Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen geringen Ertrags, Grenzertragsböden und von Ödland),
Förderung der von Natur benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete,
Siedlung und Eingliederung von Vertriebenen und Flüchtlingen (Förderung von Voll- und Nebenerwerbsstellen zur Eingliederung von Vertriebenen und Flüchtlingen),
Errichtung von Landarbeiterstellen (Eigenheime, Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zur Seßhaftmachung von landwirtschaftlichen Arbeitskräften),
Förderung der Wasserwirtschaft, ländliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung, Wirtschaftswegebau u. a.

In der Flurbereinigung wird der zersplitterte oder unwirtschaftlich geformte ländliche Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengelegt, wirtschaftlich gestaltet und durch andere Maßnahmen, wie Wegebau, Drainage, Graben- und Bachausbau gefördert [1]. Ähnlichen Zielen dient der freiwillige Landtausch [2].

Die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe aus den engen und verbauten Dörfern soll sowohl eine Auflockerung des Dorfes als auch die bestmögliche Zuordnung der Betriebe zu den Wirtschaftsflächen ermöglichen [3]. "Eine weitere Aufgabe (der Aussiedlung) ist die Schaffung von
- Nebenerwerbsbetrieben dort, wo ihre Entwicklung agrar- und sozialpolitisch sinnvoll ist;
- Kleinsiedlerstellen;
- Neusiedlungen für heimatvertriebene Bauern" [4].

Durch die Althofsanierung sollen veraltete und unzureichende Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ihren arbeitswirtschaftlichen und hygienischen Mängeln modernisiert werden. Die Aufwendungen hierfür sind beträchtlich: Allein in Baden-Württemberg wurden im Jahre 1967 426 Vorhaben mit einem Kreditvolumen von 13,6 Millionen DM gefördert. Die Förderung selbst besteht im wesentlichen aus Zinsverbilligungszuschüssen des Bundes und der Länder sowie aus Investitionsbei-

---

1) vgl. Orientierungsprogramm S. 56
2) vgl. Orientierungsprogramm S. 57, 58
3) vgl. Orientierungsprogramm S. 40
4) vgl. Orientierungsprogramm S. 42

hilfen des Bundes [1]. Die Althofsanierung soll nach dem Orientierungsprogramm [2] besonders auch den bäuerlichen Klein- und Nebenerwerbsbetrieben zugute kommen, die dort wie folgt definiert sind:

> "Landwirtschaftliche Kleinbetriebe sind Zuerwerbsbetriebe, die zu den Haupteinnahmen aus der Landwirtschaft in nicht ständiger Arbeit außerhalb des Betriebes das Einkommen verbessern, oder Nebenerwerbsbetriebe, die zu den Nebeneinnahmen aus der Landwirtschaft den Hauptverdienst am ständigen Arbeitsplatz erzielen, und Eigentümer von Kleinstellen (ländlichen Heimstätten), die einen größeren Garten - häufig mit Kleintierhaltung verbunden - zur teilweisen Selbstversorgung nutzen."

Eine gewisse heterogene Betriebsstruktur soll nach dem Orientierungsprogramm [3] notwendig und erwünscht sein, um die dörflichen Dienste, Nachbarschaftshilfe, arbeitsaufwendige Intensivkulturen aufrechtzuerhalten und saisonalbedingte Arbeiten durchführen zu können.

Die im gesamten Bundesgebiet [4], besonders aber in Baden-Württemberg [5] ungünstige Betriebsgrößenstruktur erfordert eine Aufstockung der landwirtschaftlichen Betriebe. Die durchschnittliche Mindestbetriebsgröße des von der Agrarpolitik in erster Linie angestrebten Familienbetriebes ist in Baden-Württemberg bei einer Schwankungsbreite von 8 - 24 ha auf 15 ha einschließlich Altenteiler ohne Berücksichtigung von Sonderkulturen errechnet worden [6]. Dem gegenüber verfügten im Jahre 1965 noch 82,7 % aller Betriebe über weniger als 10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche [7]. Wie hier ein grundlegender Strukturwandel geschaffen werden soll, ist fraglich, denn das Orientierungsprogramm stellt hierzu abschließend fest [8]:

> "In voller Anerkennung der gesellschaftlichen und wirtschaftspolitischen Bedeutung der Klein- und Nebenerwerbsbetriebe ist keinesfalls beabsichtigt, die dort lebenden Menschen aus ihrer landwirtschaftlichen Betätigung zu verdrängen."

---

1) Württembergisches Wochenblatt 1968 Heft 28 S. 2136
2) S. 43
3) S. 43
4) vgl. Grüner Bericht 1966 - Bundestagsdrucksache V/255 S. 36 ff.
5) vgl. Orientierungsprogramm S. 43 ff.
6) Orientierungsprogramm S. 44
7) Orientierungsprogramm S. 43
8) S. 47

Im Bundesgebiet betrug die durchschnittliche Betriebsgröße 1966 10,3 ha gegenüber beispielsweise 17,8 ha in Frankreich und 16 ha in Luxemburg [1].

Erheblichen finanziellen Aufwand erfordert auch die Eingliederung vertriebener und geflüchteter Landwirte. Das von der Bundesregierung nach § 46 Abs. I Bundesvertriebenengesetz [2] beschlossene Siedlungsprogramm 1965 sah vor, daß hierfür 708 Millionen DM zur Verfügung gestellt werden. Diese Förderung dient gleichermaßen der Neuansiedlung und der wirtschaftlichen Betreuung der auf Voll- oder Nebenerwerbsstellen eingegliederten Flüchtlinge und Vertriebenen [3].

Wegen der Einzelheiten der weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur wird auf die Erläuterungen im Grünen Plan 1966 [4] verwiesen.

b) Der Regeltatbestand in der Praxis

aa) Durch die ausdrückliche Betonung, die Eigentumsverschiebung müsse "konkreten" Maßnahmen widersprechen [5], wurde klargestellt, daß ein Widerspruch gegen die allgemeinen Ziele der Agrarpolitik den Regeltatbestand der ungesunden Bodenverteilung nicht erfüllt.

Nicht hierher gehören also nahezu sämtliche von der Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte herausgearbeiteten Tatbestände einer ungesunden Bodenverteilung. Der Vorrang des hauptberuflichen Landwirts gegenüber Nichtlandwirten oder nebenberuflichen Landwirten, die Vermeidung einer ungesunden Besitzanhäufung beim Großgrundbesitz und der Versagungsgrund der Kapitalanlagen lassen sich lediglich im Hinblick auf die allgemeinen Ziele der Agrarpolitik rechtfertigen, wonach der bäuerliche Familienbetrieb im Vordergrund der Förderung stehen soll.

Dasselbe gilt für den Vorrang des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens und der Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren gegenüber erwerbswilligen Nichtlandwirten und nebenberuflichen Landwirten [6]. Auch hier kann allenfalls davon die Rede sein, daß ein Erwerb durch diese juristischen Personen letzten Endes zu einer Verbesserung der Agrarstruktur führen kann. Ein Widerspruch gegen konkrete - unternommene oder beabsichtigte - Maßnahmen kann

---

1) Höcherl in Württ. Wochenblatt vom 6. August 1966 S. 2474
2) in der Fassung vom 23. Oktober 1961 BGBl. I S. 1883
3) Grüner Plan 1966 - zu Bundestagsdrucksache 255 S. 7
4) S. 6 ff.
5) BVerfGE 21, 73 (81)
6) vgl. oben 3. Kapitel A III. 1 und 2

aber bei einem Erwerb durch den Nichtlandwirt oder nebenberuflichen Landwirt in diesen Fällen nicht gesehen werden.

bb) Eine Veräußerung widerspricht sicher dann unternommenen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, wenn sie die wirtschaftlichen Vorteile einer durchgeführten Flurbereinigung, Aufstockung, Aussiedlung, eines Landtausches oder einer Aufforstung beeinträchtigen würde.

cc) Da nicht nur ein Widerspruch gegen unternommene, sondern auch ein solcher gegen von den zuständigen Stellen beabsichtigte Maßnahmen eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten kann, bedarf es keiner Prüfung, ob in die Wege geleitete Maßnahmen schon "unternommen" sind. Mindestens sind sie nämlich dann von den zuständigen Stellen "beabsichtigt".

dd) Von welchem Stadium der Planung an kann von "beabsichtigten" Maßnahmen die Rede sein?
Da - wie das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich verlangt [1] - konkrete Maßnahmen von den zuständigen Stellen beabsichtigt sein müssen, reicht sicherlich ein Widerspruch gegen die allgemeinen Ziele der Agrarpolitik nicht aus. Das Bundesverfassungsgericht hat offensichtlich versucht, diesen Tatbestand so präzis wie möglich zu fassen, um eine ausufernde Auslegung seiner Auslegung des § 9 Abs. I Ziff. 1) zu verhindern.

Als "zuständige Stellen" werden deshalb die zur Durchführung der Maßnahmen gesetzlich bestimmten Einrichtungen und Behörden, wie das Flurbereinigungsamt, das gemeinnützige Siedlungsunternehmen oder das Landwirtschaftsamt zu gelten haben. Und "beabsichtigt" kann eine Maßnahme nur dann sein, wenn sie bereits in das Stadium konkreter Planung und Vorbereitung gelangt ist und für die Betroffenen die Auswirkungen klar erkennbar sind. Geheime Schubladenpläne dürfen nicht genügen.

Will etwa ein Landwirt zur Aufstockung seines Betriebes von einem Siedlungsunternehmen landwirtschaftliche Grundstücke kaufen und hat das Siedlungsunternehmen zur Durchführung dieser Aufstockung bereits Land getauscht, um dem Landwirt günstig gelegene Grundstücke anbieten zu können, so wird eine Landveräußerung dieses Landwirts, die seine Betriebsgröße wieder auf den früheren unzureichenden Umfang sinken läßt, einen Widerspruch gegen diese beabsichtigte Aufstockungsmaßnahme darstellen und als ungesund nicht zu genehmigen sein.
Ähnliches wird im Flurbereinigungsverfahren für die Zeit nach Bekanntmachung

1) BVerfGE 21, 73 (81)

des Flurbereinigungsplans [1] und vor seiner Rechtskraft [2] zu gelten haben. In dieser Zwischenzeit sind nach dem Flurbereinigungsgesetz Veräußerungen grundsätzlich zulässig [3]. Verkauft aber in dieser Phase ein Teilnehmer ein landwirtschaftliches Grundstück, dessen besonderer Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage [4] bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplans etwa in der Weise Rechnung getragen wurde, daß der Teilnehmer nun statt seither mehrerer einzelner derartiger Grundstücke ein einziges zugewiesen erhalten soll und würde durch die Veräußerung das Ziel der Landabfindung in "möglichst großen Grundstücken" [5] verwässert, so wäre eine solche Veräußerung ungesund im Sinne des § 9 Abs. I Ziff. 1.

Zwingen persönliche Gründe den Landwirt zu der Veräußerung, kann mit § 9 Abs. VII geholfen werden [6].

ee) Sucht man in der Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte nach weiteren Beispielen für den Regeltatbestand, dann fällt auf, daß dieser in der Praxis der Gerichte so gut wie keine Bedeutung hat. Es ist keine einzige gerichtliche Entscheidung ersichtlich, in der aus diesem Grund eine ungesunde Bodenverteilung hätte bejaht werden können. Es mag sein, daß hier seither schon § 9 Abs. II vorbeugend gewirkt und solche Veräußerungen verhindert hat. Viel wahrscheinlicher ist aber, daß wegen der betriebswirtschaftlich günstigen Auswirkung dieser Maßnahmen - jedenfalls soweit sie schon durchgeführt waren - die Besitzer von einer Veräußerung abgesehen haben.

2. Der Ausnahmetatbestand

Entscheidende Bedeutung kommt deshalb der Frage zu, wann "ausnahmsweise" "nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur" eine Versagung der Genehmigung wegen ungesunder Bodenverteilung rechtfertigen. Maßgeblich soll die allgemeine Zielsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes (a) und der in den einzelnen Vorschriften zum Ausdruck kommende Grundgedanke (b) sein [7].

---

1) § 59 FlurbG
2) § 61 FlurbG
3) § 15 FlurbG
4) vgl. § 44 Abs. IV FlurbG
5) § 44 Abs. III FlurbG
6) OLG Stuttgart Beschl. vom 5. Dezember 1966 NJW 1967, 2364
7) BVerfGE 21, 73 (82)

Für die Auslegung ist also auf den objektivierten Willen des Gesetzgebers abzustellen, wie er sich aus dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist [1].

a) Die allgemeine Zielsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes ergibt sich zunächst aus seiner Überschrift "Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe" in Verbindung mit dem Bundestagsbeschluß vom 12. März 1954 [2], dessen Durchführung das Grundstücksverkehrsgesetz dient. Die Verwirklichung der ersten beiden in dem Bundestagsbeschluß genannten Ziele hat im Grundstücksverkehrsgesetz deutlichen Ausdruck gefunden:

Lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe sollen weder durch Erbgang (§§ 13 ff.) noch sonst (§ 9 Abs. III Ziff. 1) verkleinert und die durch Flurbereinigung und sonstigen Maßnahmen verbesserte Besitzordnung durch § 9 Abs. I Ziff. 1 in Verbindung mit Abs. II gesichert werden.

Beide Ziele geben jedoch keine wesentliche Hilfe für die weitere Auslegung des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung, da sie bereits durch § 9 Abs. III Ziff. 1 bzw. den Regeltatbestand der ungesunden Bodenverteilung erfaßt sind.

Ob auch die im Beschluß des Deutschen Bundestages vom 12. März 1954 weiter angesprochene Herbeiführung - und nicht nur die Sicherung - einer verbesserten Besitzordnung Ziel des Gesetzes ist, erscheint fraglich. Für das Kontrollratsgesetz hat dies die Rechtsprechung angenommen und den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung so ausgelegt, daß der "vorhandene Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zukommen soll, die ihn selbst bewirtschaften" [3]. Damit wurden Veräußerungen an Nichtlandwirte oder nebenberufliche Landwirte verhindert, wenn der Erwerb des Grundstücks durch einen erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirt für diesen eine - nach dem Bundestagsbeschluß vom 12. März 1954 angestrebte - Aufstockung bewirkt hätte.

Dieser Versagungsgrund des Kontrollratsgesetzes findet sich fast wörtlich im Grundstücksverkehrsgesetz wieder. Statt "ungesunde Verteilung der Bodennutzung" heißt es jetzt aber "ungesunde Verteilung des Grund und Bodens". Durch diese Änderung des Wortlautes sollte klargestellt werden, daß nicht die möglicherweise durch Zupacht erreichte Bodennutzung, sondern die Verteilung des Eigen-

---

1) BVerfGE 1, 312; 10, 244; 11, 130 -

2) Bundestagsdrucksache 251; vgl. oben S. 5

3) BGH Beschluß vom 25. April 1961 RdL 61, 148; vgl. oben S. 14

tums an landwirtschaftlichen Grundstücken angesprochen ist. In diesem Sinne hatten die Landwirtschaftsgerichte den Versagungsgrund der ungesunden Bodennutzung zuletzt ausgelegt [1].

Aus der nahezu wörtlichen Übernahme des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung aus dem früheren Gesetz in Verbindung mit der dazu ergangenen einhelligen Rechtsprechung, der Überschrift des Grundstücksverkehrsgesetzes und dem im Bundestagsbeschluß vom 12. März 1954 zum Ausdruck gekommenen Bestreben, ausbaufähige landwirtschaftliche Betriebe aufzustocken, läßt sich als objektivierter Wille des Gesetzgebers [2] für die Auslegung des Versagungstatbestandes der ungesunden Bodenverteilung festhalten, daß

> die landwirtschaftliche Besitzverteilung verbessert werden soll.

Die Richtigkeit dieser Auslegung des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 wird durch die Vorstellung des Bundestags erhärtet [3]. Der "Bericht Walter" verweist bei der Begründung zu § 9 Abs. 1 Ziff. 1 ausdrücklich auf die seitherige Rechtsprechung zum Versagungsgrund der ungesunden Bodennutzung und führt aus:

> "Durch ihn (nämlich den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung) sollen Veräußerungen vor allem dann verhindert werden, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht" [4].

Der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 kann danach nach dem Ziel des Grundstücksverkehrsgesetzes dahin ausgelegt werden,

> daß eine Veräußerung dann - auch - eine ungesunde Bodenverteilung des Grund und Bodens bedeutet,
>
> wenn sie der angestrebten Verbesserung der ländlichen Besitzverteilung widerspricht.

Offen bleibt zunächst, was eine "gute ländliche Besitzverteilung" ist.

b) Es ist zu prüfen, ob sich diese Frage anhand der in den einzelnen Vorschriften des Gesetzes zum Ausdruck kommenden Grundgedankens näher klären läßt.

Solche Grundgedanken können sich aus der Anordnung der genehmigungspflichtigen Geschäfte - § 4 -,

---

1) vgl. BGH Beschl. v. 11. Juli 1961 RdL 61, 229
2) vgl. BVerfGE 11, 126 (131)
3) vgl. BVerfGE 11, 126 (131)
4) Bundestagsdrucksache 2635, 3. Wahlperiode S. 7

der Abgrenzung der zwingend zu genehmigenden Geschäfte - § 8 -,
den Versagungstatbeständen - § 9 -,
sowie aus den zulässigen Auflagen - § 10 - und Bedingungen - § 11 - ergeben.

Durch Genehmigungsfreiheit - § 4 Ziff. 3 - werden Eigentumsverschiebungen, die der Durchführung eines Flurbereinigungs-, eines Siedlungsverfahrens oder eines Verfahrens nach § 87 Bundesvertriebenengesetz, also den großen öffentlichen Vorhaben zur Verbesserung der Agrarstruktur dienen, gefördert.
Durch Genehmigungspflicht - § 8 Ziff. 4 und 5 - sollen Eigentumsverschiebungen, die auf privater Initiative beruhen und einer besseren Landbewirtschaftung dienen, begünstigt werden.

Einer Verschlechterung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch Verkleinerung von Grundstücken soll § 9 Abs. I Ziff. 2 entgegentreten, während § 9 Abs. I Ziff. 3 dem kapitalschwächeren Landwirt Landerwerb ermöglichen und die gesetzlichen Vorkaufsrechte nicht wegen des zu hohen Kaufpreises illusorisch machen soll [1].
Die Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag fordert § 9 Abs. VI.
Schließlich kann die Genehmigung mit der Auflage

> das Grundstück an einen Landwirt zu verpachten oder zu veräußern - § 10 Abs. I Ziff. 1 und 2 -
>
> oder zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einem forstlichen Sachverständigen oder einer Forstbehörde abzuschließen oder nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu wirtschaften - § 10 Abs. I Ziff. 4 -

erteilt werden.
Eine Verpachtungsbedingung enthält § 11 Abs. I Ziff. 2.

Mit Ausnahme der Auflagen und Bedingungen erscheinen diese gesetzlichen Regelungen zu allgemein, als daß aus ihnen Grundgedanken abgeleitet werden könnten, die Anhaltspunkte dafür geben, wann von "nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur" gesprochen werden kann.

Nach dem im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit [2] könnte aber den Auflagen und Bedingungen entnommen werden, daß vor einer Versagung des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks, beispielsweise

---

1) Baur JZ 62, 696
2) BVerfGE 10, 89 (117); 17, 108 (117); 21, 73 (87);
Wolff I § 28 Abs. I a Ziff. 8

durch einen Nichtlandwirt, eine Verpachtungsauflage stehen müßte. Da indes das Ziel des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht die Sicherung landwirtschaftlicher Produktion, sondern die Verbesserung der landwirtschaftlichen Besitzverteilung im Sinne einer eigentumsmäßigen Verteilung des Grund und Bodens ist, dürften diese Auflagen in der Tat nur den Weg öffnen, "letzte Bedenken gegen eine Veräußerung zu beseitigen" [1].

Entgegen der Annahme des Bundesverfassungsgerichtes [2] können also den Versagungstatbestand der ungesunden Bodenverteilung rechtfertigende nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur lediglich anhand der allgemeinen Zielvorstellungen des Gesetzes festgestellt werden.

c) Anhaltspunkte für eine weitere Auslegung des Ausnahmetatbestandes lassen sich auch den übrigen Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes zu § 9 nicht entnehmen. Soweit das Bundesverfassungsgericht die gerichtlichen Entscheidungen bestätigt hat, begnügte es sich mit ganz allgemein gehaltenen Wendungen. Der Regeltatbestand lag ohnehin in keinem der Fälle vor. Der Vorrang des aufstockungsbedürftigen hauptberuflichen Landwirts gegenüber einem nebenberuflichen Landwirt wird mit dem "höherrangigen öffentlichen Interesse" an einer "Verbesserung der Existenzgrundlage des bäuerlichen Familienbetriebes und damit der Agrarstruktur" gerechtfertigt [3]. In zwei anderen Entscheidungen [4] begnügt sich das Bundesverfassungsgericht festzustellen, der mit der Verfassungsbeschwerde angegriffene Beschluß habe den vom Bundesverfassungsgericht geforderten "Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur" festgestellt.

Es wäre falsch [5], diesen Entscheidungen zu entnehmen, der von der Rechtsprechung der Landwirtschaftsgerichte angenommene Vorrang des hauptberuflichen Landwirts vor nebenberuflichen oder Nichtlandwirten beruhe auf einer zutreffenden Auslegung des Grundstücksverkehrsgesetzes. Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Verfassungsmäßigkeit des § 9 Abs. I Ziff. 1 festgestellt hatte, durfte es in den weiteren Verfahren nur prüfen, ob die Auslegung des Versagungsgrundes

---

1) Bericht Walter zu § 10 S. 8

2) BVerfGE 21, 73 (82)

3) BVerfGE 21, 92 (93)

4) BVerfGE 21, 99 (101); 21, 102 (105)

5 so aber BGH Beschl. vom 5. Juli 1967 RdL 68, 66 (67); richtig dagegen: OLG Stuttgart Beschl. vom 31. Oktober 1967 RdL 68, 67 (68), wo Bundesverfassungsgericht E 21, 102 zum Beleg dafür angezogen wird, eine bestimmte Auslegung des § 9 Abs. I sei mit dem Grundgesetz vereinbar

durch die Gerichte verfassungsrechtlich zu beanstanden sei. Die normalen Subsumtionsvorgänge innerhalb des einfachen Rechts, also die Auslegung des § 9 Abs. I Ziff. 1 durch die Landwirtschaftsgerichte, sind solange der Nachprüfung des Bundesverfassungsgerichts entzogen, "als nicht Auslegungsfehler sichtbar werden, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung eines Grundrechts, insbesondere vom Umfang seines Schutzbereiches beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind" [1]. Deshalb konnte sich das Bundesverfassungsgericht mit der Feststellung begnügen, das Gericht habe "dem vom Bundesverfassungsgericht für die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. I Ziff. 1 geforderten Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur" beachtet [2].

II. DER AUSNAHMETATBESTAND UND DIE SEITHERIGE RECHTSPRECHUNG ZUR UNGESUNDEN BODENVERTEILUNG

1. Das Bundesverfassungsgericht hat im Rahmen der ihm in Verfahren über eine Verfassungsbeschwerde möglichen Nachprüfung gerichtlicher Entscheidungen [3] das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung jedenfalls dann verneint, wenn die Veräußerung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur hat.

Dies wurde bei dem von der Rechtsprechung entwickelten Versagungsgrund der Kapitalanlage [4] sowie bei der geschlossenen Veräußerung eines in sich abgerundeten großen Waldbesitzes an einen Nichtlandwirt [5] angenommen.

2. Die Gerichte haben sich bis jetzt nur zögernd mit der neuen Rechtslage befaßt:

a) Der Bundesgerichtshof [6] hat seine seitherige Rechtsprechung aufgegeben, daß ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück nur bei Vorliegen eines triftigen Grundes erwerben könne. Bedenken aus dem Gesichtspunkt der

---

1) BVerfGE 18, 85 (93), BVerfGE 22, 93 (98)
2) vgl. BVerfGE 21, 99 (101)
3) BVerfGE 18, 85 (93)
4) BVerfGE 21, 73, 3. Kap. A. I.
5) BVerfGE 21, 206
6) Beschl. vom 5. Juli 1967 RdL 68, 66

ungesunden Bodenverteilung könnten nur erhoben werden, wenn Land- und Forstwirte nicht interessiert seien, das Grundstück zum vereinbarten Preis zu erwerben.

b) Im übrigen hat nur das Oberlandesgericht Stuttgart bis jetzt Entscheidungen veröffentlicht, die sich erkennbar mit der neuen Rechtslage befassen. Dabei wird durchweg das Bemühen deutlich, die seitherige Rechtsprechung aufrechtzuerhalten.

Noch längst nach Bekanntwerden der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 [1] hat dieses Gericht - über die frühere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes noch hinausgehend [2] - auch beim Fehlen erwerbswilliger hauptberuflicher Landwirte vom Nichtlandwirt einen besonders triftigen Grund zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks gefordert. Nachdem der Bundesgerichtshof insoweit seine Rechtsprechung geändert hatte, folgte das Oberlandesgericht Stuttgart nur widerwillig.

In einem Beschluß vom 23. Oktober 1967 [3] wird das Fehlen erwerbswilliger hauptberuflicher Landwirte, gegenüber dem Bundesgerichtshof abschwächend, als "Indiz" dafür gewertet, daß "auch das - für eine Versagung nach § 9 Grundstücksverkehrsgesetz allein maßgebliche - öffentliche Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur durch die Veräußerung eben dieses Grundstücks an einen Nichtlandwirt nicht nennenswert beeinträchtigt wird". Inwieweit einem Veräußerer ein gewisses Zuwarten bis zum Auffinden eines geeigneten bäuerlichen Interessenten zuzumuten sei, bleibt ebenso dahingestellt, wie die ausdrücklich aufgeworfene, aber für die Entscheidung keineswegs erhebliche Frage, ob das Fehlen angemessener [4] bäuerlicher Kaufgebote, sei es wegen einer dann sich zeigenden Uninteressiertheit der Landwirte, sei es wegen der auf den Veräußerer zu nehmenden Rücksichten, die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts etwa ausnahmslos unumgänglich macht".

Einen Schritt weiter ging das Oberlandesgericht Stuttgart mit 2 Entscheidungen vom 29. Januar 1968 [5]. Es differenziert zwischen "objektiven" und subjekti-

---

1) vgl. oben 3. Kap. B. S. 34 Fußnote 1

2) vgl. oben 3. Kap. A. I 3. S. 20

3) RdL 68, 67

4) vgl. hierzu die vom BGH abweichende Auffassung des OLG Stuttgart über den von den hauptberuflichen Landwirten zu bietenden Preis: oben 3. Kap. A. II. 3 S. 26 ff.

5) AZ. 10 WLw 42/67 in RdL 68, 153 und 10 WLw 22/67 - nicht veröffentlicht -

ven' Umständen. Bei der Beurteilung der Frage, ob der Vollzug eines bestimmten Rechtsgeschäfts eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet, könne nur maßgebend sein, ob das Rechtsgeschäft für die Agrarstruktur objektiv einen Nachteil bedeute ohne Unterschied, ob es sich um einen Kaufvertrag handle oder um Ausstattung, Nachlaßteilung oder ähnliches. Ein solcher objektiver Nachteil wurde vom Oberlandesgericht Stuttgart bei einer unwirtschaftlichen Verkleinerung gemäß § 9 Abs. I Ziff. 2 angenommen [1]. Ob einer der Bauern, dessen Betrieb durch den Erwerb des Grundstücks gefestigt werden könnte, momentan willens und in der Lage sei, es zu kaufen, sei ein subjektiver Umstand und immer nur ein Indiz dafür, ob das Grundstück für die Landwirtschaft als solche wichtig oder unwichtig sei. Das Fehlen aufstockungsbedürftiger erwerbswilliger Bauern sei aber nur bei Kaufverträgen, nicht aber bei Ausstattung oder Nachlaßauseinandersetzungen beachtlich, da die Veräußerer das Grundstück dann "nicht um eines Gelderlöses willen veräußern wollen" [2].

Damit hat das Oberlandesgericht Stuttgart praktisch wieder eine absolute Veräußerungssperre in all den Fällen eingeführt, in denen ein Vollerwerbsbauer - aus welchen Gründen auch immer - ein landwirtschaftliches Grundstück veräußern will. Zwar bezieht sich die Entscheidung nur auf die Abtrennung von knapp 1 ha Wald bei einer Hoffläche von über 21 ha zur Ausstattung der Tochter bei gleichzeitigem Erbverzicht zugunsten des Hoferben. Die Begründung, der Besitz von Wald trage "zur Rationalität und Solidität und somit zur höchstmöglichen nachhaltigen Ertragsleistung des bäuerlichen Gesamtbetriebes" bei, gilt aber im Grunde genommen für die Veräußerung eines jeden anderen landwirtschaftlichen Grundstücks, die zu einer Verkleinerung des Betriebes führt.

In einer weiteren Entscheidung [3] hat das Oberlandesgericht Stuttgart die Gleichstellung eines Nebenerwerbslandwirts, der seine Stelle zu einer bäuerlichen Vollerwerbsstelle ausbauen will, mit einem hauptberuflichen Landwirt dann verneint, wenn die Aufstockung des Nebenerwerbslandwirts wegen der besonderen Landknappheit der Markung die "agrarstrukturell dringliche Aufstockung bereits bestehender Vollerwerbsbetriebe beeinträchtigen würde". Das bedeute nicht, daß dem Käufer entgegen Art. 2 und 12 GG die Möglichkeit, Vollbauer zu werden, verwehrt würde. Einen Anspruch darauf, dieses Ziel gerade auf der Markung zu verwirklichen, auf dem er schon seinen Nebenerwerbsbetrieb habe, werde ihm auch vom Grundgesetz nicht gewährleistet.

---

1) RdL 68, 153

2) RdL 68, 153 (154)

3) Beschl. vom 29. Januar 1968 RdL 68, 151

Jedes Verständnis für die wirtschaftlichen Interessen eines nicht-bäuerlichen Erwerbers läßt die nicht veröffentlichte Entscheidung vom 29.1.1968 [1] vermissen: Der Inhaber eines weithin bekannten und erstklassig geführten Stuttgarter Höhenrestaurants, das in einem Weinbauvorort inmitten der Weinberge liegt, wollte zu den schon von ihm bewirtschafteten 78,58 ar Weinberge, die ihm größtenteils selbst gehören, weitere 8,05 ar hinzu erwerben. Es gehört zu den Spezialitäten seines Gastbetriebes, "eigenen Wein" an seine Gäste auszuschenken. Dies stellt für Gastbetriebe in Weinbaugebieten einen großen Anziehungspunkt dar. Das Oberlandesgericht hat ihm den Zuerwerb dieser kleinen Parzelle angesichts vorhandener erwerbswilliger Weingärtner versagt, weil er "im Sinne dieses Gesetzes" nicht Landwirt, und zwar weder hauptberuflicher Landwirt noch Nebenerwerbslandwirt sei. Er habe in seinem Beruf als Hotelier sein volles gesichertes Auskommen; er behalte die Weinberge nicht deshalb in eigener Bewirtschaftung, weil er "außerhalb seines eigentlichen Berufes um seines Fortkommens willen ergänzend auf landwirtschaftliche Einkünfte angewiesen sei, sondern deshalb, weil die Bewirtschaftung dieses Grundstücks und der Ausschank selbst erzeugten Weines seinem gewerblichen Unternehmen förderlich" sei.

An dieser Entscheidung verblüfft, daß das Oberlandesgericht keine Interessenabwägung zwischen den doch ganz sicherlich beachtlichen Erwerbsinteressen des Hoteliers und denen der landwirtschaftlichen Betriebe vorgenommen, sondern eisern am Vorrang des hauptberuflichen Landwirts gegenüber anderen Erwerbern festgehalten hat. Falsch ist sicher an dieser Entscheidung, der Erwerber sei nicht Landwirt "im Sinne dieses Gesetzes", denn diesen Begriff kennt das Gesetz jedenfalls im Zusammenhang mit § 9 nicht. "Landwirtschaft" im Sinne des § 2 Abs. II des Gesetzes betreibt der erwerbswillige Gastwirt sicher.

3. Es fragt sich nun, ob sich nach den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts das von der Rechtsprechung in Auslegung des § 9 Abs. I Ziff. 1 entwickelte System aufrechterhalten läßt.

Die nähere Untersuchung der tatbestandlichen Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes hat ergeben, daß eine Veräußerung auch dann eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet, wenn sie der angestrebten ländlichen Besitzverteilung widerspricht [2]. Damit ist die Betriebsgrößenstruktur als eine der Kernpunkte der Agrarstruktur angesprochen.

---

1) 10 WLw 22/67

2) vgl. oben 3. Kap. C. I. 2 a)

a Die Begriffe "Agrarstruktur" und "gute Agrarstruktur" sind nirgends gesetzlich bestimmt [1]. Nach der Definition der Brockhaus Enzyklopädie des 20. Jahrhunderts [2] sind unter Agrarstruktur "alle strukturellen Bedingungen" zu verstehen, "unter denen sich die Erzeugung der Landwirtschaft und die Vermarktung ihrer Erzeugnisse vollzieht". Die Agrarstruktur kommt zum Ausdruck in den Siedlungsformen, der Betriebsgrößenstruktur, den Rechtsformen der Bodenstruktur, der Flurverfassung und der Marktstruktur. Die wichtigsten Mängel der Agrarstruktur sind beengte Dörfer und Wirtschaftshöfe, ungünstige Betriebsgrößen, Flurzersplitterung und unzureichende Feldwege [3]. Die Agrarpolitik bemüht sich, mit Hilfe der ihr geeignet erscheinenden Maßnahmen diese Strukturverbesserung durchzuführen.

"Leitbild" der deutschen Agrarpolitik und notwendige Voraussetzung einer gesunden Agrarstruktur soll der "bäuerliche Familienbetrieb" sein. Dahingehend haben sich die maßgebenden deutschen Politiker wiederholt geäußert [4]. Dieser "bäuerliche Familienbetrieb" ist vor allem Gegenstand der Förderung der Landwirtschaft aus öffentlichen Mitteln. Er hat teilweise schon Eingang in die Gesetzessprache gefunden [5]. Überwiegend erfolgt aber seine Förderung durch Subventionen ohne nähere gesetzliche Regelung [6].

---

1) vgl. Ehrenforth RdL 67, 169 (170)

2) Band I S. 206

3) Brockhaus a.a.O.; ähnlich: Ehrenforth RdL 67, 170

4) Höcherl als Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Württ. Wochenblatt Nr. 32 v. 6.8.1966 S. 2474; Leibfried als Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Weinbau des Landes Baden-Württemberg in Staatsanzeiger vom 6.7.1966 S. 2, 6.3.1968 S. 2 und 6.8.1968 S. 2

5) Gesetz über Grunderwerbsteuerbefreiung für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und auf dem Gebiet der landwirtschaftlichen Siedlung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 29. März 1966, GVBl. 140

6) Eine freundlicherweise von Herrn Reg.Dir. Geißler im Landwirtschaftsministerium Baden-Württemberg dem Verfasser überlassene Zusammenstellung von "Finanzhilfen für den Agrarsektor in Baden-Württemberg aus öffentlichen Mitteln des Bundes und der Länder" - Stand 1. August 1967 - umfaßt 46 Erlasse, Durchführungsbestimmungen, Richtlinien und Schreiben, nach denen die Mittel überwiegend an die bäuerlichen Familienbetriebe verteilt werden sollen. Nicht mitgerechnet sind Maßnahmen nach dem Siedlungsforderungsgesetz und den Kriegsfolgegesetzen wie Bundesvertriebenengesetz, Lastenausgleichsgesetz, Flüchtlingshilfegesetz und Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz.

Dieser bäuerliche Familienbetrieb, dessen Mindestgröße dadurch gekennzeichnet ist, daß er einer Familie volle Beschäftigung und ein angemessenes Einkommen aus der Landwirtschaft bietet [1], wurde in den letzten Jahren von den Agrarpolitikern und Interessenverbänden zu einer geradezu mythischen Größe hochgespielt. Feststeht jedenfalls, daß von einem angemessenen Familieneinkommen bei diesen Betriebsgrößen keine Rede sein kann. Das Orientierungsprogramm spricht - zurückhaltend - von einem "wesentlichen sozialen Gefälle" zwischen dem durchschnittlichen Einkommen der Landwirtschaft und vergleichbaren Berufen und fährt fort [2]:

> "Die Unmöglichkeit, den Einkommensausgleich über einen warengesättigten Markt im Wettbewerb mit der Landwirtschaft der EWG-Mitgliedstaaten zu erzwingen, wird allmählich eingesehen. Deshalb rückt der Ausweg, das Einkommen der in der Landwirtschaft beschäftigten Menschen über weitere Senkung der Produktionskosten, Mobilisierung der letzten Rationalisierungsreserven und Reduzierung der Arbeitskräfte, die an den Verkaufserlösen für landwirtschaftliche Produkte partizipieren, zu erhöhen, in den Vordergrund der gegenwärtigen Diskussion."

Entscheidende strukturelle Konsequenzen wurden aus diesen Überlegungen aber bis heute nicht gezogen.

In sehr auffälliger Weise ist vielmehr gerade in jüngster Zeit sowohl von seiten der Bundes- und Landesregierung, als auch der Bauernverbände den kleineren landwirtschaftlichen Betrieben wieder größere volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung beigemessen worden, die wegen ihrer geringen landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Familie nicht ernähren können. Bundesminister Höcherl hat wiederholt erklärt, es widerspreche "klar den Vorstellungen der Bundesregierung von einem breitgestreuten Eigentum, daß der landwirtschaftlich genutzte Grund und Boden ausschließlich von einer immer kleiner werdenden Zahl von Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet werden soll". Es gehe nicht an, daß die auf der Selbstentscheidung der ländlichen Bevölkerung beruhende Vielfalt der Landnutzung dadurch uniformiert werde, daß nur der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb als förderungswürdig betrachtet werde. Die Menschen, die - aus welchen Gründen auch immer - an ihren landwirtschaftlichen Neben- oder Zuerwerbsbetrieben festhalten wollten, müßten in ihren Bemühungen zur Arbeitsentlastung unterstützt werden [3]. Ähnliche Gedanken kommen im Orientierungsprogramm

---

1) Orientierungsprogramm S. 46; § 2 Abs. II. Gesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 29.3.1966 (Fußnote 5 S. 53); vgl. auch oben C. I. 1. a) S. 41

2) S. 28

3) Württ. Wochenblatt Nr. 24 vom 11. Juni 1966 S. 1963

zum Ausdruck: [1]

> "Entsprechend den allgemeinen Leitvorstellungen der EWG, des Bundes und der Länder muß es das Ziel der landwirtschaftlichen Entwicklung sein, eine gesunde, bäuerlich bestimmte Agrarverfassung zu schaffen, die auf einem breiten Fundament selbständiger lebensfähiger Betriebe und einer starken, im Wege des Nebenerwerbs bodenverbundenen Bevölkerungsschicht mit ländlichem Grund und Wohneigentum beruht. Strukturschwache Gebiete in ländlichen Räumen sind deshalb zu fördern, um auch die noch aus der Landwirtschaft frei zu setzenden Arbeitskräfte dem ländlichen Raum zur Stärkung der allgemeinen Wirtschaftskraft zu erhalten."

An dieser Auffassung hat die Landesregierung Baden-Württemberg in der Regierungserklärung des Ministerpräsidenten Dr. Filbinger vom 27. Juni 1968 ausdrücklich festgehalten [2].

Die Förderung der Kleinbetriebe erfolgt auf vielfältige Weise. Maßnahmen der Flurbereinigung und des Wirtschaftswegebaus und ähnliche kommen ihnen in gleichem Ausmaß zugute wie den Familienbetrieben. In zahlreichen Fällen wurden auch Zu-, ja sogar Nebenerwerbsbetriebe ausgesiedelt [3] und nicht nur anläßlich der Aussiedlung von Familienbetrieben geschaffen, was ebenfalls angestrebt wird [4]. Die Althofsanierungsmaßnahmen kommen ebenfalls den Kleinbauern zugute [5] und das Eingliederungsprogramm zugunsten vertriebener und geflüchteter Landwirte sieht - auch - die Schaffung und Betreuung von Nebenerwerbsstellen vor [6].

Um diesen Kleinbauern eine angemessene Mechanisierung zu ermöglichen, werden aus öffentlichen Mitteln Beihilfen zur Gründung von Maschinenringen gewährt [7].

---

1) Orientierungsprogramm S. 169

2) vgl. Pressemitteilung des Landwirtschaftsministeriums Baden-Württemberg Nr. 89/68 vom 2. August 1968 - Staatsanzeiger vom 7. August 1968 Nr. 63 S. 1

3) z.B. der erwerbswillige R in der Sache OLG Stuttgart Az.: 10 Wlw 30/66

4) Orientierungsprogramm 42, vgl. oben C. I. 1. a) S. 40

5) Orientierungsprogramm S. 43 und oben C. I. 1. a) S. 41

6) vgl. oben C. I. 1. a) S. 42

7) so in Niedersachsen, vgl. Deutsche Bauernzeitung vom 2. Juni 1966, Nr. 22, S. 2; vgl. auch Höcherl, Württ. Wochenblatt vom 6. August 1966 S. 2474

Das EWG-Anpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg [1] verlangt Anpassungspläne des Landwirtschaftsministeriums, die "eine ohne Zwang vor sich gehende Entwicklung zu einer ausgewogenen Agrarstruktur ermöglichen, der Bedeutung der Kleinbetriebe gerecht werden und zur Pflege der von der Landwirtschaft geprägten Landschaft beitragen" [2]. Bei den Maßnahmen der Förderung sind die "besonderen Verhältnisse der Kleinlandwirtschaft zu berücksichtigen" [3]. Dies gilt nicht nur für die Förderung der "betrieblichen Anpassung", sondern auch für die der baulichen Anpassung [4] und der Anpassung der Betriebsgröße [5].

Diese breite Förderung unrentabler Kleinbauernbetriebe erfolgt mit der Begründung, es widerspreche "klar den Vorstellungen der Bundesregierung von einem breitgestreuten Eigentum", wenn der landwirtschaftlich nutzbare Boden ausschließlich von einer immer kleiner werdenden Zahl von Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet werde [6]. Auch werden wirtschaftliche Gesichtspunkte angeführt. Der kleinbäuerliche Betrieb biete nämlich "im Hinblick auf die unvermeidlichen Schwankungen der industriellen Konjunktur" eine zusätzliche Existenzsicherung [7].

Immerhin stehen in der Bundesrepublik 512 000 Vollerwerbsbetrieben die stattliche Zahl von 323 000 hauptberuflich geleiteten Zuerwerbsbetrieben, 321 000 landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben mit Marktleistung und 296 000 Kleinbetrieben ohne Marktleistung gegenüber, wobei der Marktanteil der Zu- und Nebenerwerbsbetriebe ein Drittel beträgt [8].

Ob und inwieweit das neue Agrarprogramm Höcherls vom Juni 1968 eine Konzentrierung der Förderung auf größere Betriebe zur Folge hat, ist noch nicht

---

1) Gesetz zur Förderung der Anpassung der landwirtschaftlichen Erzeugung an den Markt und zur Förderung der Vermarktung vom 2. August 1966 Ges. Bl. S. 144

2) § 5 Abs. II des EWG-Anpassungsgesetzes

3) § 7 Abs. I des EWG-Anpassungsgesetzes

4) § 8 Abs. II Satz 1 EWG-Anpassungsgesetz

5) § 9 Abs. I EWG-Anpassungsgesetz

6) Höcherl, Württ. Wochenblatt vom 22. Juni 1966 Nr. 24 S. 1963

7) Leibfried als Minister für Ernahrung, Landwirtschaft, Forsten und Weinbau des Landes Baden-Württemberg in der 117. Sitzung des Baden-Württ. Landtags vom 25. Januar 1968, zitiert nach Staatsanzeiger vom 6. Februar 1968, S. 2 u. 3

8) Deutsche Bauernzeitung vom 9. Juni 1966 S. 4

ersichtlich. Nach den vom Kabinett gebilligten Grundzügen des neuen Programms soll in der Strukturpolitik der Grundsatz aufgegeben werden, möglichst viele Menschen in der Landwirtschaft zu halten [1]. Mit der Ausarbeitung von Einzelheiten wurde ein Kabinettsausschuß beauftragt.

Die Kopf- und Ziellosigkeit der deutschen Agrarstrukturpolitik, die bisher nahezu alles fördert, was Landwirtschaft betreibt, zeigt sich deutlich an den Reaktionen der deutschen Agrarpolitiker im Anschluß an die Äußerungen des EWG-Vizepräsidenten Dr. Sicco Mansholt nach seinem Besuch in Baden-Württemberg im Juli 1968. Mansholt hatte für die EWG einen agrarpolitischen Generalplan entworfen und rentable - und damit nach EWG-Grundsätzen förderungswürdige - landwirtschaftliche Betriebe von mindestens 50 ha oder 200 Kühen gefordert, dem sogenannten 'Europahof'. Da diese Vorstellungen mit den Gegebenheiten in Baden-Württemberg unvereinbar erscheinen, hatte die Landesregierung Mansholt zu einem Besuch eingeladen, um ihn davon zu überzeugen, daß die Besonderheiten Baden-Württembergs andere Betriebsgrößen, insbesondere aber den kleinbäuerlichen Betrieb als Dauereinrichtung rechtfertigen.

Das Ergebnis war eindeutig.

Mansholt hat nicht nur den Nebenerwerbsbetrieben eine radikale Absage erteilt, sondern auch den von der deutschen Agrarpolitik in den Vordergrund geschobenen "bäuerlichen Familienbetrieb" auf die Dauer abgelehnt. Man müsse "zu anderen Produktionseinheiten kommen, drei, vier oder fünf Familien zusammen und dann Höfe von 120 Kühen, 500 Schweinen und 80 - 100 Hektar Ackerland" [2]. Nebenerwerbsbetriebe seien allenfalls eine - nicht förderungswürdige - Übergangsform von der Agrarstruktur zur industrialisierten Welt, eine Frage des Generationenwechsels. In einem Agrarmarkt, der Überschüsse erzeuge, seien die Nebenerwerbsbetriebe eine nicht tragbare Konkurrenz für die Vollerwerbsbetriebe. Im übrigen glaube er, daß es im Jahre 2000 wegen der schlechten geographischen und klimatischen Bedingungen auf der Schwäb. Alb und im Schwarzwald allenfalls noch in begrenztem Umfang Bauern zur Erhaltung der Kulturlandschaft gebe. Wegen der Überschüsse müsse aus wirtschaftlichen Erwägungen dort produziert werden, wo dies am billigsten möglich sei.

Schon früher hatte Mansholt in einem Brief an Höcherl vom 14. Juni 1968 [3] die

---

1) Stuttgarter Zeitung vom 26. Juni 1968 - Wirtschaftsteil -

2 Interview Mansholts in der Stuttgarter Zeitung vom 1. August 1968 Nr. 175

3) Anlage zu "agrarpolitische Informationen" vom 30. Juli 1968, herausgegeben vom Bauernverband Württemberg-Baden e. V. Stuttgart

Frage der zukünftigen Rolle des bauerlichen Familienbetriebes angeschnitten. Die Agrarpolitiker und der Berufsstand hätten es bisher versäumt, führt Mansholt in diesem Brief aus, auf diese Frage eine gültige und ehrliche Antwort zu geben. Mansholt fährt fort:

> "Es wäre meines Erachtens ein schwerer Fehler, wenn die agrarpolitische Diskussion das Suchen und Ringen nach neuen Organisationsformen, ... durch eine unfruchtbare Erörterung von Mythen und Schlagworten vom Wesentlichen ablenkte. Zu einem solchen Mythos droht der "bauerliche Familienbetrieb" zu werden."

Es könne keinem ernsthaften Zweifel mehr unterliegen, daß bei Stand und Entwicklung der Technisierung der Landarbeit eine wachsende Diskrepanz bestehe zwischen der Arbeitskapazitat der bauerlichen Familie (und folglich ihrer Einkommenserwartungen) und der Größe der landwirtschaftlichen Produktionseinheit, insbesondere hinsichtlich der Ausstattung mit Boden. Der herkömmliche bäuerliche Familienbetrieb sei sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter sozialen Aspekten in der modernen arbeitsteiligen Wirtschaft strukturell unterlegen. Neue Organisationsformen für die landwirtschaftliche Erzeugung müßten gesucht werden.

Diesen Äußerungen Mansholts wurde allergrößte Bedeutung deshalb beigemessen, weil die EWG-Kommission im Herbst 1968 ein Memorandum über die in der EWG anzustrebende Agrarstruktur vorlegen wird [1].

Entgegen einer in der Landwirtschaft verbreiteten Meinung [2], die auch im Orientierungsprogramm zum Ausdruck kommt [3], ist es keineswegs "das erklarte Ziel der Politik der EWG, den landwirtschaftlichen Familienbetrieb zu erhalten und zu fördern". Dies zeigen schon die Äußerungen des EWG-Vizepräsidenten Dr. Mansholt. Nach Art. 39 Abs. 1 a des EWG-Vertrages [4] ist Ziel der gemeinsamen Agrarpolitik,

> "die Produktivitat der Landwirtschaft durch Förderung des technischen Fortschritts, Rationalisierung der landwirtschaftlichen Erzeugung und den bestmoglichen Einsatz der Produktionsfaktoren, insbesondere der Arbeitskräfte, zu steigern".

---

1) Brief Mansholts an Höcherl vom 14. Juni 1968 wie Fußnote 3 S. 57

2) vgl. den Leserbrief des Bauern Krebs in der Stuttgarter Zeitung vom 17. August 1968 S. 70

3) Orientierungsprogramm S. 169, vgl. oben S. 55

4 Vertrag zur Gründung der Europaischen Wirtschaftsgemeinschaft, BGBl 1957 II S. 766

Dabei ist

> "die besondere Eigenart der landwirtschaftlichen Tätigkeit, die sich aus dem sozialen Aufbau der Landwirtschaft und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der verschiedenen landwirtschaftlichen Gebiete ergibt"

weiter zu berücksichtigen [1].

Von einer besonderen Förderungswürdigkeit bestimmter Betriebsgrößen ist also nicht die Rede. Verbindliche Entscheidungen hierzu sind auch noch nicht getroffen worden. Nachdem aber nunmehr das von der Gemeinschaft zunächst in Angriff genommene Ziel der Marktordnung weitgehend erreicht ist, "ist der Tag nicht fern, an dem eine aktive Gemeinschaftspolitik ein neues Betatigungsfeld in der Agrarstrukturpolitik sucht" [2]. Nun ist es zwar in der Literatur umstritten [3], ob die Gemeinschaft auch die Kompetenz zur Durchführung der in Art. 39 EWG-Vertrag programmierten Agrarstrukturpolitik besitzt, weil Art. 40 ff. EWG-Vertrag keine Instrumente dafür aufzählen. Bereits 1962 wurde aber durch eine Entscheidung des Rates über die Koordinierung der Agrarstrukturpolitik ein ständiger Agrarstrukturausschuß eingesetzt, der einen jährlichen Agrarstrukturbericht liefert. Der Auffassung von Götz ist deshalb zuzustimmen, daß in der Praxis der Gemeinschaft strukturpolitische Kompetenzen wohl kaum generell versagt werden. Auf alle Falle besitzt die Gemeinschaft solche Zuständigkeiten nach Maßgabe der Bestimmungen über den Ausrichtungs- und Garantiefond des Art. 40 Abs. IV EWG-Vertrag, mit dessen Hilfe nach Art. 3 I d der EWG-Verordnung Nr. 25 [4] während der Übergangszeit und nach Art. 2 Abs. II c in der Endphase des gemeinsamen Marktes die Ziele des Art. 39 Abs. I a verwirklicht werden sollen.

Nur im Hinblick auf diese zunehmende Bedeutung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft auf dem Gebiet der Agrarstrukturpolitik ist die Einladung der Landesregierung an Mansholt zum Besuch Baden-Württembergs und die heftige Antwort des Bauernverbandes Württemberg-Baden [5] und der Landwirtschaft [6] auf

---

1) Art. 39 Abs. II a EWG-Vertrag

2) Götz NJW 68, 1445

3) vgl. hierzu Götz NJW 68, 1545 mit Nachweisen

4. Verordnung Nr. 25 über die Finanzierung der gemeinsamen Agrarpolitik vom 4. April 1962 BGBl II S. 760/ ABl S. 991

5. vgl. dessen Pressemitteilungen vom 1. August 1968: "Mansholt löst Empörung aus" und vom 6. August 1968: "Provokation"

6) vgl. die Leserbriefe in der Stuttgarter Zeitung vom 17. August 1968 S. 70

dessen Äußerungen nach seinem Besuch zu verstehen.

Das Landwirtschaftsministerium Baden-Württemberg reagierte mit einer Pressemitteilung [1], in der Landwirtschaftsminister Dr. Brünner sich auf die Regierungserklärung vom 27. Juni 1968 bezog und erklärte, in Baden-Württemberg hätten "alle Betriebe ihre Existenzberechtigung". Sicherlich werde es Betriebe geben, deren Größe und Struktur in Zukunft nicht mehr ausreiche, wie bisher aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit allein ein befriedigendes Familieneinkommen zu gewähren. Diese Betriebe müßten dann im Zu- oder Nebenerwerb bewirtschaftet werden, ebenso wie sich auch Zuerwerbsbetriebe zu Nebenerwerbsbetrieben "abstocken" würden.

Bundesminister Höcherl gar verhieß den "Nebenerwerbslandwirten die Zukunft" [2]. Ihre Zahl werde zunehmen, weil immer mehr Landwirte "aus dem Vollerwerbsbereich herausfallen und in den Nebenerwerbsbereich einziehen und weil es auch sehr interessante Entwicklungen für Hobbylandwirtschaft gibt". Der Nebenerwerbsbetrieb biete eine Existenz, die nicht nur soziologisch, sondern auch wirtschaftlich interessant sei. Er wünsche sich diese Betriebsform über ganz Deutschland verbreitet.

b) Eine einheitliche Vorstellung von der von der Bundesregierung oder Landesregierung von den verantwortlichen Politikern angestrebten ländlichen Besitzverteilung läßt sich alledem nicht entnehmen.

Gefördert werden derzeit zwar überwiegend Vollerwerbsbetriebe, soweit sie die Größe der bäuerlichen Familienbetriebe nicht übersteigen, daneben aber auch in erheblichem Umfang Kleinbetriebe, Zuerwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe. Ob diese heute noch staatlich geförderten Kleinbetriebe eine Zukunft haben oder ob sie durch entsprechende - möglicherweise überstaatliche - Strukturmaßnahmen aussterben werden, ist offen. Die Agrarpolitiker sind sich in diesem Punkt nicht einig. Die Unwirtschaftlichkeit dieser Betriebe wird kaum ernsthaft bezweifelt werden können.

Andere Maßstäbe als wirtschaftliche, insbesondere gesellschaftspolitische, die die weitere staatliche Förderung dieser Betriebe rechtfertigen könnten, sind mit hinreichender Klarheit nicht gesetzt. Hier scheint die Betrachtungsweise sehr vom jeweiligen politischen Standort des Agrarpolitikers abzuhängen.

---

1) vom 2. August 1968 Nr. 89/68 - Staatsanzeiger vom 7. August 1968 Nr. 63 S. 1 -

2) Stuttgarter Zeitung vom 4. September 1968 S. 5

Mansholt ist der Auffassung, der bäuerliche Familienbetrieb sei zu klein und unrentabel, er sei allenfalls bei Zusammenschluß mit anderen Betrieben noch wirtschaftlich. Kleinbetriebe müßten aussterben. Die Produktion der rentablen Großbetriebe reiche für die Versorgung der Gemeinschaft aus.

Die deutschen Agrarpolitiker dagegen setzen auf den Nebenerwerbsbetrieb, dem sie wohl auch eine erhebliche soziale Bedeutung beimessen. Dabei gehen sie davon aus, daß mit zunehmender Technisierung die Betriebsgrößen steigen müßten und deshalb Vollerwerbsbetriebe - bäuerliche Familienbetriebe - zu Nebenerwerbsbetrieben würden.

Der bäuerliche Familienbetrieb, der bei wachsender Mechanisierung eine wirtschaftlich günstige Betriebsform darstellte, hat seine Hauptrolle ausgespielt. Größere, modernere und teurere Maschinen zwingen ebenso zur engeren Zusammenarbeit - wenn nicht zum Zusammenschluß - mehrerer Betriebe wie die Tatsache, daß auch auf dem Land heute bei der jüngeren bäuerlichen Bevölkerung ein freies Wochenende oder gar ein Urlaub bei gegenseitiger Vertretung immer mehr angestrebt werden. Teilweise wurden in der Praxis auf diesem Gebiet schon erhebliche Erfolge erzielt. Die Rechtswissenschaft hat begonnen, sich des Problems anzunehmen [1].

Wer Recht hat und wer sich auf die Dauer durchsetzen kann, ist offen. Einiges spricht für Mansholt. Die EWG würde es sich auf die Dauer nicht leisten können, durch "Intervention" - das bedeutet Vernichtung - die auf allen Gebieten der landwirtschaftlichen Erzeugung vorhandene Überproduktion zu beseitigen. Ein Export dieser Überschußware in dritte Länder scheint wegen der hohen Erzeugungspreise im gemeinsamen Markt ausgeschlossen. Andererseits ist die deutsche Industrie bereit, weitere Arbeiter aufzunehmen. Im Sommer 1968 hat das Verhältnis der offenen Stellen zu der Zahl der Arbeitslosen wieder 3:1 betragen.

Es erscheint deshalb durchaus möglich, daß in der deutschen Landwirtschaft eine grundlegende Umstrukturierung zugunsten des Großbetriebes erfolgt und daß allen anderen Betrieben die für jegliche weitere Existenz notwendigen öffentlichen Förderungen entzogen werden. Die so freiwerdenden finanziellen Mittel könnten dann zur Eingliederung der jungen Landwirte in die Industrie und zur Abfindung älterer Landwirte verwendet werden. Dazu würden allerdings umfangreiche Erschließungen industriearmer und landwirtschaftsreicher Gebiete

---

1) vergl. Kroeschell, Der Landwirt als Unternehmer - ein neues Rechtsproblem, Archiv der DLG, Band 39, S. 112 ff.; insbesondere 121 ff.: "Überbetriebliche Zusammenarbeit"

erforderlich sein. [1]

Mit Sicherheit würde eine solche Entwicklung das Ende der Landwirtschaft in den klimatisch ungünstigen deutschen Mittelgebirgen bedeuten, wie dies Mansholt heute schon voraussagt.

Bei Sonderkulturen gelten naturgemäß andere Grundsätze. Der Weinbau beispielsweise ist, insbesondere bei genossenschaftlicher Verarbeitung und Vermarktung, schon bei kleineren Betriebsgrößen rentabel. Dies zeigt deutlich der stark genossenschaftlich ausgerichtete Weinbau in Baden-Württemberg.

c) Für die Auslegung des Ausnahmetatbestandes der ungesunden Bodenverteilung, für die es - wie dargelegt [2] - wesentlich auf die anzustrebende Besitzverteilung ankommt, ergibt sich aus dieser unklaren Lage in der Agrarstrukturpolitik folgendes:

aa) Soweit - wie beispielsweise in den Mittelgebirgen - die weitere Existenz der Landwirtschaft in Frage steht, es also ungewiß ist, ob dort in wenigen Jahren überhaupt noch Landwirtschaft betrieben wird, erscheint es nicht gerechtfertigt, beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Landwirtschaft einen Vorrang einzuraumen. Nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur können hier bei einem Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte selbst dann nicht bejaht werden, wenn derzeit noch tatige Landwirte am Erwerb interessiert sind. Die soziale Bindung des Eigentums des Veräußers nach Art. 14 GG setzt eine halbwegs sichere Prognose voraus, daß damit der Landwirtschaft nicht nur heute, sondern auch auf langere Sicht genützt wird. Eine solche Prognose kann heute nicht gestellt werden.

---

1) ähnlich neuestens die Projektion der Agrarentwicklung, die vom Bundeswirtschaftsministerium anfangs Oktober 1968 vorgelegt wurde; vergl. Stuttgarter Zeitung vom 3. Oktober 1968 S. 11, vom 4. Oktober 1968 S. 13, vom 8. Oktober 1968 S. 9. Dagegen Höcherl vergl. Stuttgarter Zeitung vom 9. Oktober 1968 S. 13 und der Deutsche Bauernverband, vergl. Stuttgarter Zeitung vom 10. Oktober 1968 S. 9; vergl. hierzu auch noch die allgemeine Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt: Im September 1968 standen 609 500 offene Stellen nur 174 500 Arbeitslosen gegenüber - Stuttgarter Zeitung vom 8. Oktober 1968 S. 9

2) vergl. oben 3. Kap. C I. 2 a); S. 46

bb) Soweit die klimatischen Verhältnisse auch in Zukunft wirtschaftlich betriebene Landwirtschaft gestatten, bedarf es einer Abgrenzung der Erwerbsinteressen unter landwirtschaftlichen Kaufinteressenten einerseits (A) und im Verhältnis zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Erwerbsinteressenten andererseits (B).

A. Unter landwirtschaftlichen Erwerbskonkurrenten sollte dem Großbetrieb oder dem mit anderen Betrieben zusammenarbeitenden Familienbetrieb der Vorrang vor Klein-, insbesondere Nebenerwerbsbetrieben eingeräumt werden.

Solange aber die Förderung der Nebenerwerbsbetriebe im seitherigen Umfang anhält und solange die deutschen Agrarpolitiker diesen Nebenerwerbsbetrieben die Zukunft verheißen [1], ist es nicht gerechtfertigt, diese Betriebe zugunsten anderer beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu benachteiligen. Es geht nicht an, sich diese Betriebsform über ganz Deutschland verbreitet zu wünschen [2] und gleichzeitig ihr weiteren Landerwerb wegen ungesunder Bodenverteilung zu versagen. Hinzu kommt, daß jedenfalls der von der seitherigen Rechtsprechung ständig betonte Vorrang des bäuerlichen Familienbetriebes vor Nebenerwerbsbetrieben schon deshalb unberechtigt ist, weil trotz ständiger Aufstockung viele bauerliche Familienbetriebe mit steigender Mechanisierung früher oder später doch "aus dem Vollerwerbsbereich herausfallen" und Nebenerwerbsbetriebe werden. Da öffentlich geförderten Landwirten der weitere Zuerwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken wegen ungesunder Bodenverteilung nicht versagt werden kann, bleibt als unbefriedigendes Ergebnis festzuhalten, daß bei mehreren landwirtschaftlichen Erwerbskonkurrenten Betriebe sämtlicher Größen erwerbswürdig sind und keiner bestimmten Betriebsgröße der Vorzug gegeben werden darf.

---

1) vergl. Höcherl Stuttgarter Zeitung vom 4. September 1968 S. 5

2) vergl. Höcherl Stuttgarter Zeitung vom 4. September 1968 S. 5. Nach der im Bundeswirtschaftsministerium ausgearbeiteten Projektion der Entwicklung der Landwirtschaft bis 1980 sei dagegen die Erhaltung der Nebenerwerbsbetriebe "nicht angebracht" - vergl. Stuttgarter Zeitung vom 3. Oktober 1968 S. 11 -

B. Der Erwerb durch Nichtlandwirte

Ausgangspunkt für die Überprüfung der seitherigen Rechtsprechung muß auch hier sein, daß "wenigstens nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar" sind, soll der Ausnahmetatbestand der ungesunden Bodenverteilung im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes vorliegen.

Konnten auch keine eindeutigen Vorstellungen von einer anzustrebenden Agrarstruktur festgestellt werden, so kann doch - jedenfalls in den Gebieten, in denen mit Sicherheit auch in Zukunft Landwirtschaft betrieben wird - davon ausgegangen werden, daß wegen der zunehmenden, zum Teil staatlich geförderten, Mechanisierung auch des Kleinbetriebes eine Betriebsvergrößerung grundsätzlich wünschenswert ist.

Es wird deshalb der Landwirtschaft, also bauerlichen Erwerbsinteressenten unabhängig von der Betriebsgröße, der Vorrang vor einem Nichtlandwirt einzuräumen sein, der für den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks keine sachlichen Gründe hat und beispielsweise nur aus Liebhaberei einen einzelnen Acker erwerben will.

Diese Fälle sind aber in der Praxis selten.

Häufig sind es betriebliche oder berufliche Interessen, aus denen ein Nichtlandwirt land- und forstwirtschaftlichen Grund und Boden erwerben will, das Grundstück gerät in die Bodenspekulation oder soll durch Erbauseinandersetzung einem nichtbäuerlichen Miterben zugeteilt werden.

In diesen Fällen erscheint die seitherige Rechtsprechung zu eng.

I. Zunächst einmal kann eine solche Veräußerung an einen Nichtlandwirt nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur, nämlich auf das Aufstockungsbedürfnis von Landwirten, nur dann haben, wenn erwerbswillige Landwirte vorhanden sind. Fehlen sie, kann von einer ungesunden Bodenverteilung keine Rede sein [1]. Der BGH hat deshalb zu Recht seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, wonach Nichtlandwirte stets auch beim Fehlen erwerbswilliger Landwirten einen "wichtigen Grund" zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke haben mußten. [2]

---

1) Ihr Fehlen ist deshalb auch nicht etwa nur ein "Indiz", wie das OLG Stuttgart (vergl. oben S. 49 - 52) nunmehr annehmen will.

2) BGH Beschl. vom 5. Juli 1967 RdL 68/66; oben 3. Kap. C. II. 2. a - S. 52 -

Dem will das OLG Stuttgart nicht uneingeschränkt folgen. Bei Erbauseinandersetzungen und bei Ausstattungen soll es auf das Fehlen erwerbswilliger Landwirte nicht ankommen, da hier die Veräußerung "nicht um eines Gelderlöses willen" erfolge [1]. Aus welchen Gründen das Grundstück aber veräußert wird, ist für die Auswirkungen auf die Agrarstruktur völlig unerheblich. Auf das Motiv des Veräußerers kann es genau so wenig ankommen wie auf das des Erwerbers [2]. Praktische Schwierigkeiten ergeben sich aus der Gleichstellung derartiger Veräußerungen mit denen, die "um eines Gelderlöses willen" erfolgen, nicht. Die Feststellung erwerbswilliger Landwirte kann in gleicher Weise wie sonst auch erfolgen. An die Stelle des Kaufpreises des veräußerten Grundstücks tritt bei der Prüfung der Frage, ob erwerbswillige Landwirte vorhanden sind, der objektive Verkehrswert des Grundstücks. Wertangaben im Auseinandersetzungsvertrag, im Testament, der Teilungsanordnung oder im Ausstattungsvertrag können allenfalls als Anhaltspunkte dienen. Den objektiven Verkehrswert - im Gegensatz zum sogenannten "innerlandwirtschaftlichen" - festzustellen, ist nicht schwierig. Eine solche Schätzung erfolgt bei Kaufverträgen durch das Landwirtschaftsamt ohnehin stets dann, wenn die Möglichkeit eines groben Mißverhältnisses zwischen Kaufpreis und Wert des Grundstücks nach § 9 Abs. I Ziff. III besteht.

II. Nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur liegen sicher dann nicht vor, wenn der erwerbswillige Landwirt seinen Landbedarf durch Erwerb anderer Grundstücke zu Preisen decken kann, die nicht in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks stehen. Dieser Gesichtspunkt ist gerade heute sehr wichtig und deshalb stets genau zu prüfen, da die Sozialbrache ständig zunimmt und in vielen Gegenden landwirtschaftliche Grundstücke in erheblichem Umgang angeboten werden. [3]

III. Die unter den Gerichten streitige Frage, welchen Kaufpreis der erwerbswillige Landwirt anbieten muß, hat das Bundesverfassungsgericht nicht entschieden [4]. Das OLG Stuttgart verkennt, daß das Grundstücksverkehrsgesetz den Eigentümer allenfalls in der Auswahl der Käufer beschranken, ihm aber nicht auch noch materielle Opfer zugunsten des interessierten Landwirts zumuten

---

1) vergl. oben 3. Kap. C II. 2. b) S. 51

2) vgl. BVerfGE 21, 73 (86); 21, 99 (01); 21, 102 (105) und oben S. 38

3) vergl. Der Spiegel vom 2. September 1968 Nr. 36/68 S. 47

4) vergl. oben 3. Kap. B II. 2. c), S. 36; die Streitfrage ist oben 3. Kap. A. II. 3., S. 26 ff. dargestellt

will [1]. Der Auffassung des BGH ist deshalb zuzustimmen, daß von den am Erwerb des Kaufgrundstücks interessierten Land- und Forstwirten zu verlangen ist, daß sie sich bereit erklären, den mit dem Nichtlandwirt- oder Nichtforstwirt abgesprochenen Kaufpreis zu entrichten. Dieser Auffassung kann auch nicht mit dem Hinweis darauf entgegen getreten werden, der BGH habe in dieser Entscheidung gleichzeitig den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte dadurch drastisch eingeschränkt, daß er von den Nichtlandwirten einen wichtigen Grund zum Erwerb verlangte [2]. Die Frage, welcher Kaufpreis dem Veräußerer zugemutet werden kann, hat nichts damit zu tun, wann ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben kann. Diese beiden Dinge dürfen nicht miteinander vermischt werden. [3] Im übrigen hat der BGH die Befürchtung, "daß am Kauf interessierte Landwirte durch vertragliche Festlegung übersetzter Preise gezwungen werden, ihre Kaufabsichten aufzugeben, und daß auf solche Weise dem öffentlichen Interesse einer Sicherung der Volksernährung zuwider gehandelt wird", in erster Linie damit ausgeräumt, daß der Grundstückseigentümer einen nach § 9 Abs. I Ziff. III überhöhten Preis mit keinem Käufer absprechen darf [4].

IV. Während die Rechtsprechung früher verlangte, die landwirtschaftlichen Erwerbsinteressenten müßten festgestellt, mindestens ihr Vorhandensein aber gerichtsbekannt sein [5], gibt das OLG Stuttgart nunmehr zu erwägen, ob dem Veräußerer "ein gewisses Zuwarten bis zum Auffinden eines geeigneten bäuerlichen Interessenten" nicht zugemutet werden kann [6]. Diese Erwägung verkennt die Aktivität der Landwirtschaftsämter beim Auffinden erwerbswilliger Landwirte. Die Genehmigungsbehörde kann sich nach § 6 Abs. I Satz 2 2 Monate bis zur Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung nach dem Grund-

---

1) BGH Beschl. vom 25. Mai 1966, NJW 66, 2309; vergl. oben S. 26 ff.

2) so Horn RdL 68, 113 (115)

3) Gegen die Auffassung des OLG Stuttgart spricht auch die Erwägung, daß das Siedlungsunternehmen hinsichtlich des von ihm zu erlegenden Kaufpreises nicht günstiger gestellt sein kann, wenn es nicht das ihm gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausübt, sondern als einfacher Käufer auftritt.

4) so zutreffend Grell in LM, § 9 GrdstVG Nr. 7; and. Ansicht Horn RdL 68, 113 (115)

5) vergl. oben 3. Kap. A II. 2., S. 26

6) Beschl. vom 23. Oktober 1967 RdL 68, 67; oben S. 50

stücksverkehrsgesetz Zeit lassen, wenn sie einen Zwischenbescheid nach Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrages erteilt. Innerhalb dieser Zeit dürfte es bis jetzt den Landwirtschaftsämtern stets gelungen sein, bei Bedarf landwirtschaftliche Erwerbsinteressenten zu finden, sollten überhaupt welche vorhanden sein. Im Gegenteil, es ist häufig sogar so, daß als Interessenten Landwirte auftreten, die gar nicht ernstlich am Erwerb interessiert sind. Es muß deshalb im Interesse der Rechtssicherheit dabei bleiben, daß in diesen Fällen eine Grundstücksveräußerung wegen einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens nur dann versagt werden darf, wenn erwerbswillige Landwirte festgestellt sind, die bereit sind, den vereinbarten Kaufpreis bzw. bei Ausstattungen und Erbauseinandersetzungen den Verkehrswert zu bezahlen und die ihren Landbedarf anderweitig nicht decken können.

V. Treten einem erwerbenden Nichtlandwirt solche zahlungswilligen und erwerbsbereiten Landwirte gegenüber, dann stellt sich die Frage, wie die widerstreitenden Interessen ausgeglichen werden sollen.

1. Es wurde bereits angedeutet [1], daß der erwerbswillige Landwirt den Vorrang vor nichtbauerlichen Erwerbern haben muß, die ohne sachlichen Grund zur Kapitalanlage oder aus Liebhaberei landwirtschaftliche Grundstücke kaufen wollen.

Dieser Vorrang des Landwirts rechtfertigt sich aus der Tatsache, daß die Landwirtschaft auf die Bodenbestellung als wichtigste Produktionsvoraussetzung angewiesen ist und daß dieser landwirtschaftliche Grund und Boden nicht beliebig an beliebigen Orten zu erwerben ist, sondern da benötigt wird, wo der jeweilige erwerbswillige Landwirt seinen Betrieb betreibt. Fälle dieser Art, in denen der erwerbswillige Nichtlandwirt keinerlei sachlichen Grund zum Erwerb hat, sind aber selten. Sie spielen in der Rechtsprechung zum Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung so gut wie keine Rolle.

2. Häufig sind es gewerbliche Betriebe, die landwirtschaftlichen Grund und Boden für die Erstellung eines Betriebes oder eine geplante Betriebserweiterung erwerben wollen, sei es, daß dieses Land unmittelbar für betriebliche Zwecke verwendet werden oder als Tauschland dienen soll. Geht man davon aus, daß auch andere Betriebszweige als die Landwirtschaft auf Grund und Boden angewiesen sind, dann ist nicht einzusehen, warum in solchen Fällen diesen Betrieben Schwierigkeiten beim Erwerb landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Grundstücke gemacht wird. Hier scheint die seitherige Rechtsprechung viel zu

1) vergl. oben B - S. 64 -

einseitig auf die Erwerbsinteressen der Landwirtschaft abzustellen. Dies zeigen deutlich die oben aufgeführten Beispiele [1]. Zwar ist diese Rechtsprechung teilweise deshalb überholt, weil es nunmehr bei fehlenden erwerbswilligen Landwirten auf einen triftigen Erwerbsgrund des Nichtlandwirts nicht mehr ankommt. Das Problem stellt sich jetzt aber dann, wenn diesen Nichtlandwirten erwerbswillige Landwirte gegenübertreten, und es ist nach der seitherigen Rechtsprechung zu befürchten, daß beim Auftauchen eines erwerbswilligen Landwirts anderen Erwerbsinteressenten nur in Ausnahmefällen der Erwerb land- und forstwirtschaftlichen Grund und Bodens genehmigt wird.

Daß nicht nur die Landwirtschaft rentabel arbeiten will, sondern sämtliche Wirtschaftszweige dieses Bestreben haben, verkennt die seitherige Rechtsprechung. Soweit hierbei andere Wirtschaftszweige aus vernünftigen betriebswirtschaftlichen Erwägungen auf land- und forstwirtschaftlichen Grund und Boden angewiesen sind, geht es nicht an, sie gegenüber der Landwirtschaft zu benachteiligen. Demnach muß einem Unternehmen der Kräuterverarbeitung und Futtermittel- oder Drogenherstellung zur Anlage von Versuchspflanzungen, einem Landschaftsgärtner, einem gewerblichen Geflügelbetrieb u.s.w. die Genehmigung zum Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ohne weiteres erteilt werden. Auch die oben dargestellte Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 29.1.1968 läßt sich danach nicht aufrechterhalten [2]. Der Inhaber des Höhenrestaurants hat doch ganz sicher ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an weiteren Weinbergen, weil der Ausschank eigenen, selbst erzeugten Weines seinem Unternehmen förderlich ist.

Nichts anderes kann für den Erwerb von landwirtschaftlichem oder forstwirtschaftlichem Grund und Boden durch solche Betriebe als Vorrats- oder Tauschland gelten, soweit vernünftigerweise mit einer späteren betrieblichen Verwendung des gekauften Grundstücks gerechnet werden kann.

3. Schwieriger wird die Abgrenzung der Erwerbsinteressen dann sein, wenn der Nichtlandwirt landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grund und Boden zu landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Zwecken kaufen, also selbst Landwirtschaft betreiben will.

Hierbei muß unterschieden werden, zwischen dem Erwerb geschlossener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem einzelner Grundstücke.

---

1) vergl. 3. Kap. A. I. 3 - S. 22 ff. -

2) vergl. oben 3. Kap. C. II. 2. b) - S. 52 -

a) Beim Erwerb geschlossener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe liegen jedenfalls dann keine "nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur" vor, wenn diese Betriebe arrondiert sind und eine wirtschaftliche Betriebsgröße haben. Dies hat das Bundesverfassungsgericht für ein Waldgut entschieden [1], nichts anderes kann für einen landwirtschaftlichen Betrieb gelten.

b) Soll ein kleiner unwirtschaftlicher Betrieb an einen Nichtlandwirt veräußert werden und besteht - beispielsweise über ein Siedlungsunternehmen - die Möglichkeit, den ganzen Betrieb einschließlich Hofstelle zu übernehmen, aufzuteilen und wirtschaftliche Betriebe aufzustocken, dann kann dies eine Verbesserung der Struktur dieser Betriebe, mithin eine Verbesserung der Agrarstruktur bedeuten; der Erwerb durch den Nichtlandwirt wäre ungesund.

c) Beim Erwerb einzelner Grundstücke sollte den Inhabern wirtschaftlicher Betriebe - also in der Regel Großbetrieben oder in Zusammenarbeit mit anderen arbeitenden Familienbetrieben - der Vorrang vor dem Nichtlandwirt eingeräumt werden. Die Frage, ob dieser Vorrang auch unrentablen Kleinbetrieben eingeräumt werden kann, wird angesichts ihrer unsicheren Zukunft jedenfalls dann zu verneinen sein, wenn diese Betriebe aufgrund ihrer finanziellen Lage oder der Situation auf dem Grundstücksmarkt nicht in der Lage sind, so aufzustocken, daß sie in eine rentable Betriebsgröße hineinwachsen.

C. Der Großgrundbesitz

Ausgehend vom überholten Grundsatz, der bäuerliche Familienbetrieb sei die ideale Betriebsform, möglicherweise auch von gewissen sozialen Vorstellungen bestimmt, die in der Nachkriegszeit zur Bodenreform geführt haben, hat die Rechtsprechung das Erwerbsinteresse der Großgrundbesitzer stets sehr zurückhaltend beurteilt. Indessen hat die Bodenreform in Deutschland praktisch ihren Abschluß gefunden. Auf keinen Fall soll sie mit Hilfe des Grundstücksverkehrsgesetzes fortgesetzt werden [2]. Berücksichtigt man, daß rentable Landwirtschaft nur auf größeren Flächen heute noch möglich ist und daß - abgesehen vom unbrauchbaren Schlagwort einer "breiten Eigentumsstreuung" - klare Vorstellungen zur Eigentumsverteilung auf dem Gebiet der Landwirtschaft wie überall fehlen, dann steht nichts einer Gleichstellung des Landwirtschaft betreibenden Groß-

---

1) vergl. oben 3. Kap. B. II. 2. f. - S. 38 -

2) vergl. Bericht Walter zu § 9

grundbesitzers mit anderen Landwirten entgegen. Das Ideal des mit seinen eigenen Händen arbeitenden Landwirts, das in der Vergangenheit in der Rechtsprechung eine gewisse Rolle gespielt hat, ist und war ohnehin ein Anachronismus [1].

D. Die von der Rechtsprechung den erwerbswilligen Landwirten gleichgestellten Erwerber

Die seitherige Rechtsprechung hat den erwerbswilligen Landwirten beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke einige natürliche und juristische Personen gleichgestellt [2].

I. Das Gemeinnützige Siedlungsunternehmen wird, wenn es nicht von seinem Vorkaufsrecht Gebraucht macht, sondern als einfacher Kaufbewerber auftritt, von der Rechtsprechung wie ein erwerbswilliger Landwirt behandelt. Im Hinblick auf die gesetzliche Aufgabe des Siedlungsunternehmens [3] erscheint diese Gleichstellung gerechtfertigt. Es ist nicht einzusehen, warum sich die Tätigkeit des Siedlungsunternehmens auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes beschränken soll.

Folgendes bedarf aber der Erörterung:

Beim Fehlen erwerbswilliger Landwirte bedeutet nach der hier vertretenen Auffassung [4] der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Nichtlandwirt in keinem Fall - weder bei Verkauf, noch bei Schenkung, Erbauseinandersetzung oder ähnlichem - eine ungesunde Bodenverteilung. In diesem Fall hat auch bei Verkaufen das Siedlungsunternehmen nach § 4 RSG kein Vorkaufsrecht. Wird dieses nicht bestehende Vorkaufsrecht irrtümlich dennoch ausgeübt, dann bestehen keine Bedenken hierin die auch sonst mögliche Erklärung zu sehen, das Siedlungsunternehmen sei am Erwerb interessiert. Da das Siedlungsunternehmen hinsichtlich seines Erwerbsinteresses einem Landwirt gleichzustellen ist, muß in diesem Fall die Abwägung der Erwerbsinteressen des Nichtlandwirts mit denen des Siedlungsunternehmens vorgenommen werden. Führt diese Interessenabwagung zum Ergebnis, daß dem Landwirt - also dem Siedlungsunternehmen - der Vorrang gebühre, dann bedeutet der Erwerb durch den Nicht-

---

1) vergl. hierzu OLG Stuttgart Beschl. vom 29. November 1965 - Az.: 10 WLw 4/65 -

2) vergl. oben 3. Kap. A. III. - S. 29 ff. -

3) die oben 3. Kap. A. III. - S. 29 - dargestellt ist -

4) vergl. oben C. bb) B. I. - S. 64 -

landwirt eine ungesunde Bodenverteilung und die Genehmigung kann versagt werden. Es erscheint aber unzulässig, einen Schritt weiter zu gehen und - da nun eine ungesunde Bodenverteilung vorliegt - dem Siedlungsunternehmen auch das Vorkaufsrecht einzuraumen, da dann die gesetzliche Beschränkung des Vorkaufsrechts auf Fälle der ungesunden Bodenverteilung weitgehend aufgehoben würde.

II. Der Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke die Stellung eines Landwirts zu geben, erscheint angesichts der Bedeutung der Flurbereinigung für die Verbesserung der Agrarstruktur unbedenklich.

III. Ob die staatliche Forstverwaltung beim Erwerb von Wald einem Forstwirt gleichzustellen sei, hat das Bundesverfassungsgericht nicht entschieden [1]. Wegen der Größe und Bedeutung der Staatswaldungen wird diese Frage trotz des Privilegs in § 4 Nr. 1 zu bejahen sein. Bei der Abwägung zwischen den Erwerbsinteressen des erwerbswilligen Nichtlandwirts oder Nichtforstwirts wird aber die Möglichkeit einer Beförsterungsauflage nach § 10 Abs. I. Ziff. 4 zu prüfen sein. Die bei landwirtschaftlichen Grundstücken für einen Eigentumserwerb durch den Landwirt sprechenden Gesichtspunkte, die eine Verpachtungsauflage nur selten zum Zuge kommen lassen [2], scheiden bei Staatswaldungen aus. Die Beförsterungsauflage des § 10 Abs. I. Ziff. 4 gestattet es, den erwerbenden Nichtlandwirt zu verpflichten, einen Bewirtschaftungsvertrag mit einer Forstbehörde abzuschließen, so daß die staatliche Forstverwaltung auf diesem Weg den Waldbesitz des Nichtforstwirts nach modernen und strukturell richtigen forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten so bewirtschaften kann, als sei der Wald Staatseigentum. Mit Hilfe dieser Auflage wird die staatliche Forstverwaltung in die Lage versetzt, großflächig und rentabel zu arbeiten. Irgend welche Nachteile für die Forststruktur sind nicht ersichtlich, so daß der Erwerb von Waldgrundstücken durch einen Nichtlandwirt mit der Auflage des § 10 Abs. I Ziff. IV. jedenfalls dann nicht 'ungesund' sein kann, wenn die staatliche Forstverwaltung einziger Erwerbskonkurrent ist.

IV. Unter Berufung auf Art. 12 GG hat die Rechtsprechung schließlich auch den einem Landwirt gleichgestellt, der diesen B e r u f erst ergreifen w i l l [3].

---

1) BVerfGE 21, 306 (309); vergl. hierzu näher oben 3. Kap. B. II. 2. f) - S. 38 f. -

2) vergl. oben 3. Kap. C. 2. b) - S. 47 -

3) vergl. oben 3. Kap. A. III. 4 - S. 32 -

Demgegenüber hat das Bundesverfassungsgericht ausgesprochen, der Schutzbereich des Art. 12 GG sei durch § 9 Abs. I. Ziff. 1 nicht berührt [1], da ein unmittelbarer Bezug zur beruflichen Tätigkeit bei den Bestimmungen des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht bestehe. Damit setzt sich das Bundesverfassungsgericht ohne weitere Erörterung in Widerspruch zu früheren Entscheidungen. Gerade in der vom Gericht im angeführten Beschluß selbst zitierten Entscheidung desselben - ersten - Senats [2] wird ausgeführt,

> "der Schutz des Einzelnen vor Beschränkungen seiner freien Berufswahl wäre aber nur unvollkommen gewährleistet, wollte man nur solche Vorschriften am Maßstab des Art. 12 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich prüfen, die die berufliche Betätigung unmittelbar zum Gegenstand haben. Der besondere Freiheitsraum, den Art. 12 Abs. 1 GG sichern will, kann auch durch Vorschriften berührt werden, die infolge ihrer tatsächlichen Auswirkungen geeignet sind, die Freiheit der Berufswahl mittelbar zu beeinträchtigen, obwohl sie keinen unmittelbar berufsregelnden Charakter tragen."

Stärkere tatsächliche Auswirkungen auf die Freiheit der Berufswahl lassen sich aber kaum vorstellen, als die Vorenthaltung des für die Ausübung des Berufs als Landwirt oder Forstwirt unabdingbar notwendigen Produktionsmittels, nämlich des landwirtschaftlichen Grund und Bodens. Folgt man der früher vom Bundesverfassungsgericht [3] vertretenen Auffassung, die deshalb zutreffend erscheint, weil es nicht auf das Regelungsmotiv, sondern lediglich auf die tatsächlichen Auswirkungen des Gesetzes auf die Berufswahl bzw. Berufsausübung ankommen kann [4], muß der Ausnahmetatbestand des § 9 Abs. I Ziff. 1 so ausgelegt werden, daß der Schutzbereich des Art. 12 GG nicht berührt wird.

Ihm ist Genüge getan, wenn der beim Erwerb land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks einem Land- oder Forstwirt gleichgestellt wird, der Land- oder Forstwirt werden will und dazu auch tatsächlich in der Lage ist.

Beim Erwerb arrondierter Betriebe mit wirtschaftlicher Betriebsgröße taucht das vorliegende Problem ohnehin nicht auf, da hier der Erwerb ohne weiteres schon deshalb zu genehmigen ist, weil nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur fehlen. Dies wurde bereits dargelegt [5].

---

1) BVerfGE 21, 73 (85); vergl. oben 3. Kap. B. I. - S. 35 -
2) BVerfGE 13, 181 (185); ähnlich: BVerfGE 16, 147 (162)
3) und anderen: vergl. Bachof JZ 66, 167 - Ziff. 108 am Ende -
4) Bachof JZ 66, 167 - Ziff. 108 -; BVerfGE 13, 181 (185/186)
5) vergl. oben 3. Kap. C. II. 3. c) - S. 68 -

Anders ist die Sachlage, wenn der Erwerbswillige einzelne Grundstücke nach und nach erwerben will, beispielsweise um sich einen Nebenerwerbsbetrieb aufzubauen. Hat er hierzu die nötigen Sachkenntnisse, so kann dies ihm solange nicht unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung verwehrt werden, als der maßgebliche deutsche Bundesminister seine Meinung aufrechterhält, er wünsche sich gerade diese Betriebsform über ganz Deutschland verbreitet.

Hat sich aber die Erkenntnis durchgesetzt, nur der wirtschaftlich arbeitende Großbetrieb sei förderungswürdig und anzustreben, dann wird der Erwerbswillige, der sich einen solchen landwirtschaftlichen Betrieb erst aufbauen will, hinter konkurrierenden Großbetrieben zurückzutreten haben, weil ihm dann der Erwerb des für einen solchen Betrieb erforderlichen Grund und Bodens jedenfalls in der Regel auf absehbare Zeit gar nicht möglich sein wird.

Will er aber einen Kleinbetrieb aufbauen, kann er nicht förderungswürdiger sein, als es die Inhaber von bestehenden Kleinbetrieben dann sind.

E. Besonderheiten beim Erwerb von Wald

I. Beim Erwerb arrondierter Waldgüter treten nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht auf. Dies wurde bereits ausgeführt [1].

II. Dasselbe gilt in der Regel dann, wenn einem erwerbswilligen Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt lediglich die staatliche Forstverwaltung als Erwerbskonkurrent gegenübertritt. In diesem Fall lassen sich nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur durch eine Beförsterungsauflage vermeiden [2].

III. Sind beim Erwerb forstwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt keine erwerbswilligen Landwirte oder Forstwirte vorhanden, dann kann nach der hier vertretenen Auffassung die Genehmigung nicht wegen ungesunder Bodenverteilung versagt werden, da dann keine nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur vorliegen können.

Auch wenn der Erwerber nicht die Gewähr einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung bietet, darf eine Beförsterungsauflage in diesen Fällen nicht angeordnet werden, da die Auflagen und Bedingungen nach §§ 10 und 11 nur dann in Betracht kommen, wenn durch die Auflage der - gar nicht vorliegende -

---

1) vergl. oben B. V. 3. a) - S. 69 -

2) vergl. oben D. III. - S. 71 -

Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung ausgeräumt werden kann [1].

IV. Treten einem erwerbenden Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt erwerbswillige Forstwirte gegenüber, dann gelten - den Forstfiskus ausgenommen - die allgemeinen Grundsätze: es muß eine Interessenabwägung vorgenommen werden [2].

Treten aber solchen Erwerbswilligen Landwirte gegenüber, die vielleicht bis dahin noch überhaupt keinen oder keinen nennenswerten Wald besitzen, dann bedarf der Nachweis nachteiliger Auswirkungen auf die Agrarstruktur ganz besonderer Prüfung. Wirkt sich ein solcher Walderwerb für den erwerbswilligen Landwirt "betriebsfördernd" aus [3], dann - und nur dann - muß sein Erwerbsinteresse gegenüber dem des anderen Erwerbswilligen abgewogen werden. Dabei gelten die gleichen Gesichtspunkte, die beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte dann gelten, wenn erwerbswillige Landwirte vorhanden sind.

---

1) BGH Beschl. vom 17. Dezember 1964 RdL 65, 46

2) vergl. oben B. V. - S. 67 -

3) vergl. hierzu oben 3. Kap. A. IV. - S. 33 -

LEBENSLAUF

Ich bin am 18.10.1937 in Stuttgart als Sohn des Rektors Fritz Schäfer und seiner Ehefrau Anna geb. Wachter geboren worden.

Nach der Volksschule besuchte ich seit dem Jahre 1947 das Karlgymnasium in Stuttgart. Dort legte ich am 24.2.1956 die Reifeprüfung ab. Anschließend studierte ich 3 Semester Rechtswissenschaft in Tübingen, eines in Berlin und weitere 5 Semester in Tübingen. Die Erste juristische Staatsprüfung legte ich am 7.12.1960 in Tübingen, die Zweite nach der Vorbereitungszeit im Dienste des Landes Baden-Württemberg am 18.11.1965 in Stuttgart ab.

Vom 4.3.1965 bis zum 1.10.1967 war ich als Rechtsanwalt beim Amtsgericht und Landgericht Stuttgart zugelassen. Seit dem 2.10.1967 bin ich als Richter beim Amtsgericht Stuttgart tätig, zunächst als Gerichtsassessor und seit dem 4.11.1968 als Amtsgerichtsrat.